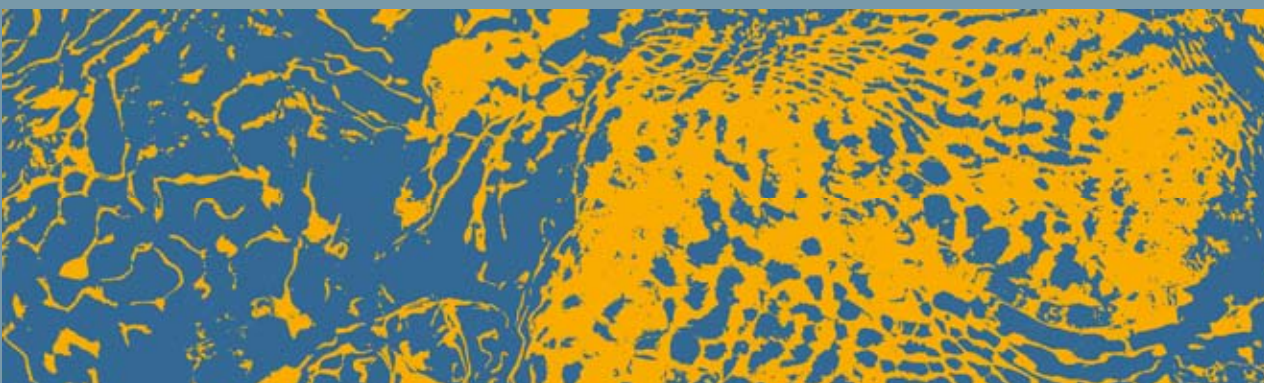




Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit

Endbericht





Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit

Endbericht

Impressum

Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit

Herausgeber:

Bayerisches Landesamt für Umwelt
Bürgermeister-Ulrich-Straße 160
86179 Augsburg
Tel.: (0821) 90 71 - 0
Fax: (0821) 90 71 - 55 56
E-Mail: poststelle@lfu.bayern.de
Internet: www.lfu.bayern.de

Bearbeitung/Text/Konzept:

Baader Konzept GmbH, Weißenburger Straße 19, 91710 Gunzenhausen
Dr. Sabine Müller-Herbers, Dr. Frank Molder
in Kooperation mit Architekturbüro Franke + Messmer, Margeritenweg 7, 91448 Emskirchen

Redaktion:

LfU, Referat 15, Claus Hensold

Bildnachweis:

Baader Konzept GmbH: 70_1, 70_2
Architekten Franke + Messmer: 55_1, 55_2, 55_3, 56_1, 56_2, 56_3, Anhang 4
Regionalmanagement der Interkommunalen Allianz Oberes Wertal: 12_1, 12_2

Stand:

April 2009

Diese Druckschrift wurde mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann dennoch nicht übernommen werden. Sofern in dieser Druckschrift auf Internetangebote Dritter hingewiesen wird, sind wir für deren Inhalte nicht verantwortlich.

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzfassung	7
2	Einführung und Überblick	12
2.1	Anlass und Aufgabenstellung	12
2.1.1	Zukunftsweisende Siedlungspolitik durch verstärkte Innenentwicklung und kommunales Flächenmanagement	12
2.1.2	Umweltpolitische und planungsrechtliche Vorgaben	13
2.1.3	Interkommunaler Ansatz	14
2.2	Die Interkommunale Allianz Oberes Werntal	14
2.2.1	Kurzportrait	14
2.2.2	Innenentwicklung und Ortskernrevitalisierung als Zukunftsaufgabe	18
2.3	Projektstruktur und Aufbau des Berichtes	18
3	Innenentwicklungspotenziale	20
3.1	Vorgehensweise zur Erfassung der Innenentwicklungspotenziale	20
3.2	Flächenmanagement-Datenbank zur Erfassung der innerörtlichen Potenziale	21
3.2.1	Sichtung, Plausibilitätskontrollen und Zusammenführen der einzelnen Access-Datenbestände aus den Allianzkommunen	21
3.2.2	Ausbau und Erweiterung der Flächenmanagement-Datenbank	22
3.2.3	Verknüpfung mit dem Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB)	23
3.3	Innenentwicklungspotenziale in der interkommunalen Allianz	23
3.3.1	Anzahl der Potenzialflächen	23
3.3.2	Größenumfang der Potenzialflächen	26
3.3.3	Anteil der Innenentwicklungspotenziale an der Gebäude- und Freifläche	28
3.3.4	Such- und Filterroutinen – Beispiele	30
3.4	Vom theoretischen zum realistischen Baulandpotenzial	30
4	Wohnbaulandbedarf	32
4.1	Methode zur Ermittlung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs	32
4.1.1	Einordnung der Baulandbedarfsberechnung innerhalb des FLIZ-Projektes	32
4.1.2	Methodische Vorgehensweise	32
4.1.3	Berechnungsformular zur Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs einer Kommune	35

4.2	Zukünftiger Wohnbaulandbedarf in der interkommunalen Allianz	36
4.3	Gegenüberstellung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs mit den ermittelten Innenentwicklungspotenzialen	37
5	Eigentümeransprache	40
5.1	Konzept und Vorgehensweise	40
5.1.1	Ziele und Vorteile der Eigentümeransprache	40
5.1.2	Schriftliche Befragung von Baulücken- und Leerstandseigentümern	41
5.1.3	Vorbereitung der Eigentümerbefragung in den Kommunen	41
5.2	Ergebnisse	43
5.2.1	Baulücken	43
5.2.2	Leerstände	47
5.3	Zusammenfassung und Bewertung der Ergebnisse der Eigentümeransprache	51
6	Ortskernrevitalisierung anhand ausgewählter Beispiele	54
6.1	Aufgabenstellung und Auswahl der Beispiele	54
6.2	Gebäudetypologien im Überblick	56
6.3	Wertermittlung von Gebäuden und Grundstücken	64
6.3.1	Wertermittlungsverfahren	64
6.3.2	Wertermittlung am Beispiel eines Einfamilienhauses	66
7	Bewusstseinsbildung und Ziele künftiger Siedlungsentwicklung	67
7.1	Kommunikation und Bewusstseinsbildung im laufenden Projekt	67
7.2	Meilenstein-Workshop „Gemeinsame Ziele der Innenentwicklung“	69
7.2.1	Konzept, Ziele und Ablauf des Workshops	69
7.2.2	Ergebnisse des Workshops und die Gemeinsame Erklärung	71
7.3	Neue Kooperationsmöglichkeiten zur Finanzierung der Innenentwicklung	74
8	Ergebnisse, Handlungsempfehlungen und Bausteine der Innenentwicklung	76
8.1	Ergebnisse im Überblick – Resümee	76
8.1.1	Erhebung der Innenentwicklungspotenziale	76
8.1.2	Wohnbaulandbedarfsberechnung	77
8.1.3	Eigentümeransprache / Verfügbarkeit der Flächen	77
8.1.4	Ortskernrevitalisierung anhand ausgewählter Beispiele	79

8.1.5	Kommunikation und interkommunale Zusammenarbeit	79
8.2	Handlungsempfehlungen und Bausteine für eine erfolgreiche Innenentwicklung	80
8.2.1	Empfehlungen für Innenentwicklung und Flächenmanagement in der Interkommunalen Allianz	80
8.2.2	Bausteine	82
8.2.3	Übertragbarkeit und Ausblick	84
8.3	Fazit der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal	85
9	Literatur und verwendete Unterlagen	88

Anhang

A1	Baulandkataster-Datenbank (Dokumentation)	92
A2	Wohnbaulandbedarfsberechnung	95
A3	Eigentümeransprache (Materialien)	101
A4	Lösungskonzepte für Ortskernrevitalisierungen	112
A5	Gemeinsame Grundsatzerklärung	137
A6	Presseartikel zum Modellprojekt (Auswahl)	139

1 Kurzfassung

Anlass

Die Zukunft der Siedlungsentwicklung liegt vorrangig im Bestand. Die Ursachen sind vielfältig und finden sich z. B. in der veränderten demographischen Entwicklung oder dem städtebaulichen Erscheinungsbild in vielen Ortskernen (z. B. Leerstände). Heute sprechen die knappen kommunalen Finanzen ebenso wie die Notwendigkeit eines effizienten Umwelt- und Ressourcenschutzes zunehmend für eine forcierte Innenentwicklung. Es gilt, konsequent und systematisch die – oft in beträchtlichem Umfang – vorhandenen Potenziale im Bestand wie Baulücken, Althofstellen oder Brachflächen zu nutzen. Insgesamt kommt damit in Zukunft dem qualifizierten Management der Flächen und Gebäude im Bestand eine größere Bedeutung zu als der weiteren Ausdehnung der Siedlungsflächen.

Eine genaue Kenntnis über Quantität, Qualität und Aktivierungsmöglichkeiten der innerörtlichen Baulandpotenziale eröffnet den Kommunen einen größeren Handlungsspielraum für ihre Siedlungsentwicklungspolitik. Ausschlaggebend für den Erfolg einer aktiven Innenentwicklung ist dabei auch die Siedlungspolitik der benachbarten Kommunen sowie die Kooperation im regionalen Kontext.

Das Modellprojekt – Partner, Ziele und Inhalte

Im Rahmen des Modellprojektes „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“ (FLIZ) wurde deshalb erstmals in Bayern ein gemeindeübergreifendes Flächenmanagement eingeführt und erprobt. Die Bearbeitung erfolgte in der „Interkommunalen Allianz Oberes Wertal“, einem Zusammenschluss von 9 Gemeinden westlich von Schweinfurt, in der insgesamt ca. 45.000 Menschen in 42 Ortsteilen leben. Gemeinsam und koordiniert durch ein Regionalmanagement werden in der Allianz Projekte aus den Bereichen Regionalmarketing, Standortförderung, Naherholung und Freizeit, Kultur sowie Dorf- und Flurentwicklung entwickelt, initiiert und umgesetzt.

Das Projekt - eine Maßnahme aus dem Aktionsprogramm des „Bündnis zum Flächensparen“ in Bayern - wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit (StMUG) finanziell gefördert. Als Auftraggeber und betreuende Fachbehörde fungierte das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU). Die fachliche Bearbeitung erfolgte durch das Planungsbüro Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen in Kooperation mit den Architekten Franke + Messmer, Emskirchen.

Ziel des Modellprojektes war es, zum Einen in den Allianzkommunen vorhandene Baulandpotenziale im Bestand wie z. B. Baulücken, Nachverdichtungsbereiche, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz aufzuzeigen und in einer speziell entwickelten Datenbank zu verwalten. Zum Anderen galt es in den unterschiedlichen Gemeinden die Vorteile und Möglichkeiten einer Innenentwicklung darzustellen und verschiedene Maßnahmen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen einzuleiten. Dazu sollten insbesondere die Synergieeffekte erkannt und genutzt werden, die sich aus dem koordinierten interkommunalen Ansatz mehrerer Kommunen aus einer Region ergeben.

Im Rahmen des Projektes wurden wesentliche Bausteine eines interkommunalen Flächenmanagementprozesses erarbeitet und in den neun Allianzkommunen sowie im interkommunalen Austausch erprobt. Die Flächenmanagementinstrumente

- Datenbank zur Erfassung und Auswertung der Innenentwicklungspotenziale,
- einheitliche kommunale Wohnbaulandbedarfsrechnung,
- Eigentümeransprache zur Verfügbarkeitsprüfung von Baulücken und leerstehenden Gebäuden sowie
- Umnutzungs- und Gestaltungsentwürfe für typische Althofstellen

sind in den Kontext des Projektes eingebettet und in Abb. 1 im Überblick der Projektstruktur dargestellt.

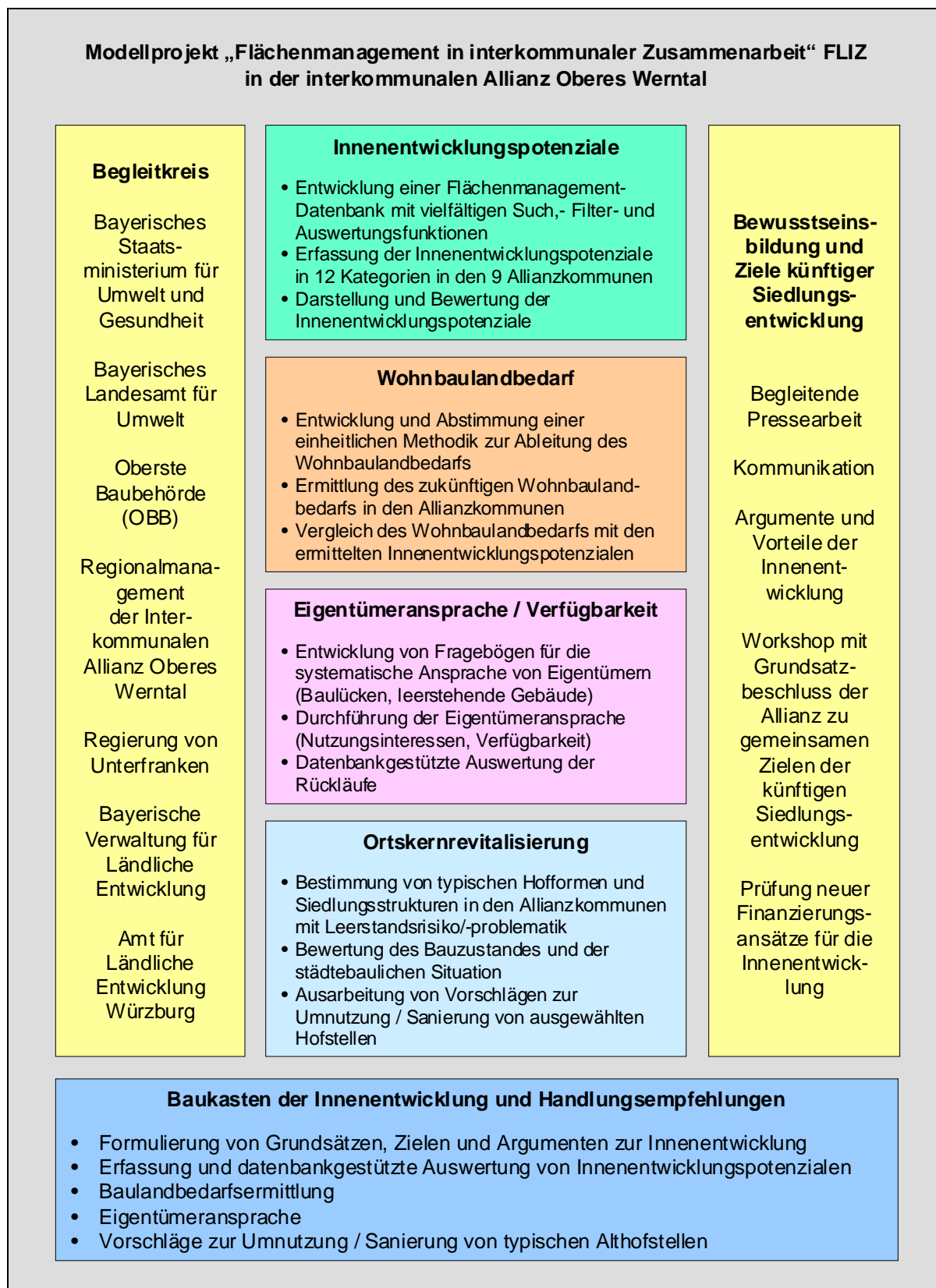


Abb. 1: Bausteine des Modellprojekts

Der für die Bewusstseinsbildung wesentliche Kommunikations-, Zielfindungs- und Umsetzungsprozess für eine verstärkte Innenentwicklung wurde fortlaufend parallel durch vielfältige Aktivitäten befördert.

Ergebnisse – Flächenmanagementinstrumente im Einsatz

Alle Instrumente konnten im Modellprojekt erfolgreich angewandt und in Hinblick auf ihre Praxistauglichkeit und kommunale wie regionale Überzeugungskraft getestet werden. Die wesentlichen Ergebnisse können folgendermaßen zusammengefasst werden.

Die im Rahmen von FLIZ entwickelte Datenbank zur Erfassung der Innenentwicklungspotenziale ist für die Erhebung der möglichen Bauflächen und Leerstandobjekte im bestehenden Siedlungsgefüge sehr gut geeignet. Die Gesamtauswertung der mit der Datenbank erfassten Potenzialflächen in den Allianzkommunen bestätigt eindeutig, dass gerade in kleinen und mittleren Kommunen in hohem Umfang nutzbare Innenentwicklungspotenziale vorhanden sind. Insgesamt wurden in den neun Allianzkommunen 2.576 Potenzialflächen von den Verwaltungsmitarbeitern erfasst und in die Datenbank(en) eingestellt. Den größten Anteil an den innerörtlichen Potenzialen stellen mit 1.432 Flächen die (klassischen) Baulücken. Mit deutlichem Abstand folgen die Hofstellen mit Restnutzung (440) sowie die Gebäude mit Leerstandsrisiko (307). 127 leerstehende Hofstellen wurden erfasst, ebenso wie 102 leerstehende Wohngebäude. Bezogen auf den Flächenumfang verfügen die Allianzkommunen über Innenentwicklungspotenziale von insgesamt ca. 252,4 ha.

Die für das FLIZ-Projekt entwickelte Berechnungsmethode des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs für die einzelnen Kommunen ist auch für kreisangehörige Gemeinden auf Grundlage der Bevölkerungsprognosen des LfStaD für die Landkreise möglich. Diese Prognosen werden in Orientierung an die spezifische Dynamik der einzelnen Kommune relativiert (Relativierte Landkreisprognose). Zur vereinfachten Handhabung wurde die mit den Kommunen und übergeordneten Planungsbehörden abgestimmte Berechnungsmethode in ein EDV-gestütztes Formular (Excel) umgesetzt, so dass mit Eingabe spezifischer Eingangswerte je Kommune eine automatisierte Berechnung des Wohnbaulandbedarfs erfolgen kann. Die Gegenüberstellung des so berechneten Wohnbaulandbedarfs mit den ermittelten Innenentwicklungspotenzialen zeigt, dass auch mit einer nur anteiligen Mobilisierung der Baulandpotenziale im Bestand der zukünftige Bedarf in der Allianz gedeckt werden kann. So stehen insgesamt 252,4 ha an Innenentwicklungspotenzialflächen und davon allein 127,6 ha an Baulückengrundstücken einem Gesamtwohnbaulandbedarf von 25,6 ha bis 2020 gegenüber.

Alle neun Allianzkommunen haben eine gezielte Eigentümeransprache bei Baulücken- und Leerstandsgrundstücken durchgeführt. Die im Spätsommer/Herbst 2008 durchgeführten schriftlichen Befragungen der Eigentümer umfasste jeweils ein Anschreiben des Bürgermeisters und einen beigegeführten zweiseitigen Fragebogen. Begleitend wurde in der Lokalpresse sowie in allen Gemeindeblättern bzw. -mitteilungen über Ziel und Zweck der Befragung berichtet.

An die Baulückeneigentümer wurden insgesamt 1.363 Fragebögen (auf Flurstücksbasis) versandt. Die Rücklaufquote lag im Durchschnitt bei 60,3 % und schwankte je nach Kommune zwischen 37,9 % und 88,2 %. Allianzweit haben sich 237 Eigentümer zum Verkauf ihres Baulücken-Grundstückes bereit erklärt. Das entspricht einem Anteil von 17,4 % der Baulücken mit angeschriebenen Eigentümern. Zu 6,6 % (90) der Baulücken wurde zudem durch die Eigentümer angegeben, ihr Grundstück in absehbarer Zeit selbst für eine Bebauung nutzen zu wollen. Der am häufigsten genannte Grund für den bisherigen Nichtverkauf war die Bevorratung der Grundstücke für Kinder und Enkel – was der bekannten Tradition süddeutscher familiärer Bevorratungspolitik entspricht. Mit weiterem Abstand folgen die Motive „Gartennutzung“ und „Kapitalanlage“ als Gründe für die Nichtverkaufsbereitschaft. Auf insgesamt 138 Fragebögen wurde durch die Eigentümer der Wunsch nach einer Beratung angekreuzt.

Um Informationen zur Verkaufsbereitschaft sowie zum Sanierungs-, Beratungs- und Unterstützungsbedarf bei den Eigentümern leerstehender Wohngebäude und Hofstellen zu erhalten, wurde auch für diese Baulandpotenziale eine schriftliche Befragung durchgeführt. Insgesamt 200 Fragebögen wurden durch die Kommunen an Leerstandeigentümer versandt. Die Rücklaufquote lag im Durchschnitt bei 63 %, variierend von 16,7 bis 100 % je Kommune. Dabei zeigten sich die Eigentümer von 48 Leerstandsgrundstücken bzw. -objekten verkaufsbereit (24 %).

Die durchgeführte „Befragung“ zeigte eine hohe Mitwirkungsbereitschaft der angeschriebenen Eigentümer. Somit kann die schriftliche Befragung in dieser Form sowohl für Baulückeneigentümer als auch für Leerstandeigentümer uneingeschränkt empfohlen werden. Der Anteil verkaufsbereiter Eigentümer bestätigt, dass die Vermarktung von bisher nicht am Markt präsenten Innenentwicklungspotenzialen auch für die Interkommunale Allianz Oberes Werntal ein wichtiges Handlungsfeld darstellt, um eine aktive Innenentwicklung zu gewährleisten bzw. zu fördern.

Leerstehende und vom Leerstand bedrohte Hofstellen in den Ortskernen der Allianzkommunen bilden nach den Baulücken das zweitgrößte Potenzial für innerörtliche Umnutzungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Besonderer Handlungsbedarf besteht hier auch deshalb, weil die aufgelassenen Wohn- und Wirtschaftsgebäude häufig an ortsbildprägenden Standorten stehen. Mängel im Erscheinungsbild und die fehlende Nutzung stechen daher besonders ins Auge und können dem Erscheinungsbild und Image der Gemeinden und ihren Ortsteilen empfindlich schaden. Die für fränkischen Hofstellen typische, beengte Lage und grenzständige Bebauung bildet dabei - aus Sicht der Kommunen und Bürgerschaft - ein wesentliches Hemmnis, moderne und zeitgemäße Wohnverhältnisse zu schaffen, die auch auf an schlüsselfertigem Bauen im Neubaugebiet orientierte Bauherren und Käufer Überzeugungskraft ausüben. Die im Modellprojekt durchgeführte skizzenhafte Objektplanung für ausgewählte, typische Hofstellen in den Allianzkommunen war deshalb ein wesentlicher Meilenstein in der Vermittlung der Vorteile von Bauen im Bestand. Die beispielhafte Überplanung der vorhandenen Objekte mit Darstellung neuer Gestaltungs- und Umnutzungsmöglichkeiten in Fotos, Text und Graphik hat wesentliche neue Impulse gesetzt und die Machbarkeit der Umnutzung alter Hofstellen unter den Bedingungen heutiger Wohn- und Wohnumfeldqualitäten aufgezeigt.

Der im Rahmen des Modellprojekts angesetzte Workshop der Entscheidungsträger aller Allianzkommunen (Bürgermeister, Fraktionsvorsitzende) zur Festlegung der gemeinsamen Ziele der zukünftigen Siedlungsentwicklung hat sich ebenfalls bewährt. Er bietet die Chance, den gemeinsamen Nenner an siedlungspolitischen Interessen auszuloten, zu diskutieren und festzuhalten. Auch die im Modellprojekt angestrebte Festlegung von gemeinsamen Zielen zur Siedlungsentwicklung und der Benennung konkreter weiterer Maßnahmen zum Flächenmanagement konnte mit Hilfe des Workshops erzielt werden. Ziele und Maßnahmen wurden einstimmig in einer „Gemeinsamen Erklärung zu Flächenmanagement und Innenentwicklung“ festgelegt und in den jeweiligen Gemeinderäten verabschiedet.

Tab. 1: Ergebnisse aus dem FLIZ-Projekt

	Anzahl	Fläche
Innenentwicklungspotenziale, davon		252 ha
Baulücken	1.432	127 ha
Leerstände	236	20 ha
Althofstellen mit Restnutzung	440	45 ha
Sonstige	468	60 ha
kurz- und mittelfristig aktivierbare Innenentwicklungspotenziale, davon		39 ha
Baulücken mit Eigennutzungsabsicht des Eigentümers	94	13 ha
Baulücken mit verkaufsbereitem Eigentümer	237	21 ha
Leerstände mit Eigennutzungsabsicht des Eigentümers	32	2 ha
Leerstände mit verkaufsbereitem Eigentümer	48	3 ha
Wohnbaulandbedarf (bis 2020)		25 ha

Übertragbarkeit und Fazit

Die im Modellprojekt (an 9 verschiedenen Kommunen mit insgesamt 42 Ortsteilen) eingeführten und erprobten Erhebungs- und Aktivierungsstrategien für die Realisierung einer verstärkten Innenentwicklung bilden nun empfehlenswerte Maßnahmen für jede einzelne Stadt oder Gemeinde, die in kommunales Flächenmanagement einsteigen bzw. bereits vorhandene Aktivitäten fortführen und erweitern möchte. Als Beispiele seien die flächendeckende, systematische Erfassung der Innenentwicklungspotenziale oder z. B. bei erheblichen Beständen an Baulücken oder Leerständen die gezielte Ansprache und Beratung der Eigentümer genannt.

Das Modellprojekt hat auch gezeigt, dass ein wichtiges Kriterium für eine dauerhaft erfolgreiche Innenentwicklung in der interkommunalen Zusammenarbeit liegt. Das gilt sowohl für Kommunen im Stadt-Umland-Kontext (Kernstädte und suburbaner Raum) als auch für mittlere und kleinere Kommunen im peripheren, ländlich geprägten Raum. Die Gründe hierfür liegen u. a. in der Bündelung von zum Teil aufwendigen Leistungen (in Form von Zeit, Arbeitskraft und Finanzen), die für eine gezielte Innenentwicklung erforderlich sind.

So kann z. B. die skizzenhafte Objektplanung für potenzielle Umnutzungsgebäude in den Ortskernen (z. B. typische Hofanlagen der Region) durch einen Architekten zur Veranschaulichung der neuen Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten im Auftrag mehrerer Gemeinden ebenso wie eine gemeinsame Informations- und Pressearbeit zur Innenentwicklung kostengünstiger realisiert werden als wenn jede Kommune in Einzelregie handelt. Zum anderen führt die gemeinsame Bearbeitung der Innenentwicklung und Ortskernrevitalisierung dazu, dass ein Dialog zur Siedlungsentwicklungspolitik in der Region initiiert wird, der den Blick über den kommunalen Tellerrand fördert und - wenn auch nicht immer Baugebietsneuausweisungen vermeidend - zumindest die „Begründungsnotwendigkeit“ von neuen Baugebieten auf der grünen Wiese im Kreis der Bürgermeisterkollegen befördert.

Regelmäßiger Austausch zum Thema Flächenmanagement und gemeinsame Bemühungen zur Innenentwicklung sind wesentliche Schritte, den ruinösen und flächenzehrenden Wettbewerb um neue Flächenausweisungen zwischen den einzelnen Kommunen zu beenden und damit die Realisierungschancen für Aktivierungsmaßnahmen im Bestand bzw. in den Ortskernen zu erhöhen. Interkommunale Kooperation ist eine wichtige Voraussetzung für eine dauerhaft erfolgreiche Innenentwicklung.

2 Einführung und Überblick

2.1 Anlass und Aufgabenstellung

2.1.1 Zukunftsweisende Siedlungspolitik durch verstärkte Innenentwicklung und kommunales Flächenmanagement

Unter der Prämisse einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist in den letzten Jahren verstärkt die Reduzierung des von der Bevölkerungsentwicklung inzwischen weit entkoppelten Flächenverbrauchs in den Fokus von Stadt- und Umweltplanung sowie Raumordnungspolitik gerückt (vgl. z. B. BMU 2002, StMLU 2003A, StMLU/OBB 2003. s. a. Abb. 2). Nicht mehr nur in den Ballungsräumen, sondern vor allem auch in den ländlich geprägten Regionen ist in erheblichem Umfang der Verlust von Freiraum und seinen vielfältigen Funktionen für den Arten- und Biotop-, Landschafts-, Boden-, Klima- und Gewässerschutz zu verzeichnen. Gleichzeitig existieren großen Innenentwicklungspotenziale aufgrund des wirtschaftlichen und landwirtschaftlichen Strukturwandels. Zudem zeichnen sich in Teilen Bayerns auch aufgrund der prognostizierten demographischen Entwicklung (Stagnation, Bevölkerungsrückgang) sowie der Änderung von Altersstruktur und Haushaltsgrößen neue Anforderungen für Kommunen und Planer ab. Weiter zeigen neuere Forschungsergebnisse, dass sich bei Berücksichtigung der Folgekosten für den Unterhalt der Infrastruktur oftmals die finanziellen Erwartungen durch die Ausweisung von Bauland nicht erfüllen. Auch wenn diese Veränderungen je nach Region unterschiedlich stark oder schnell eintreten werden, haben sich Kommunen, Investoren und Planer vielerorts mit einem Bedarfsrückgang sowie veränderten Bedarfsanforderungen bei der Stadt- und Siedlungsentwicklungsplanung auseinander zu setzen.

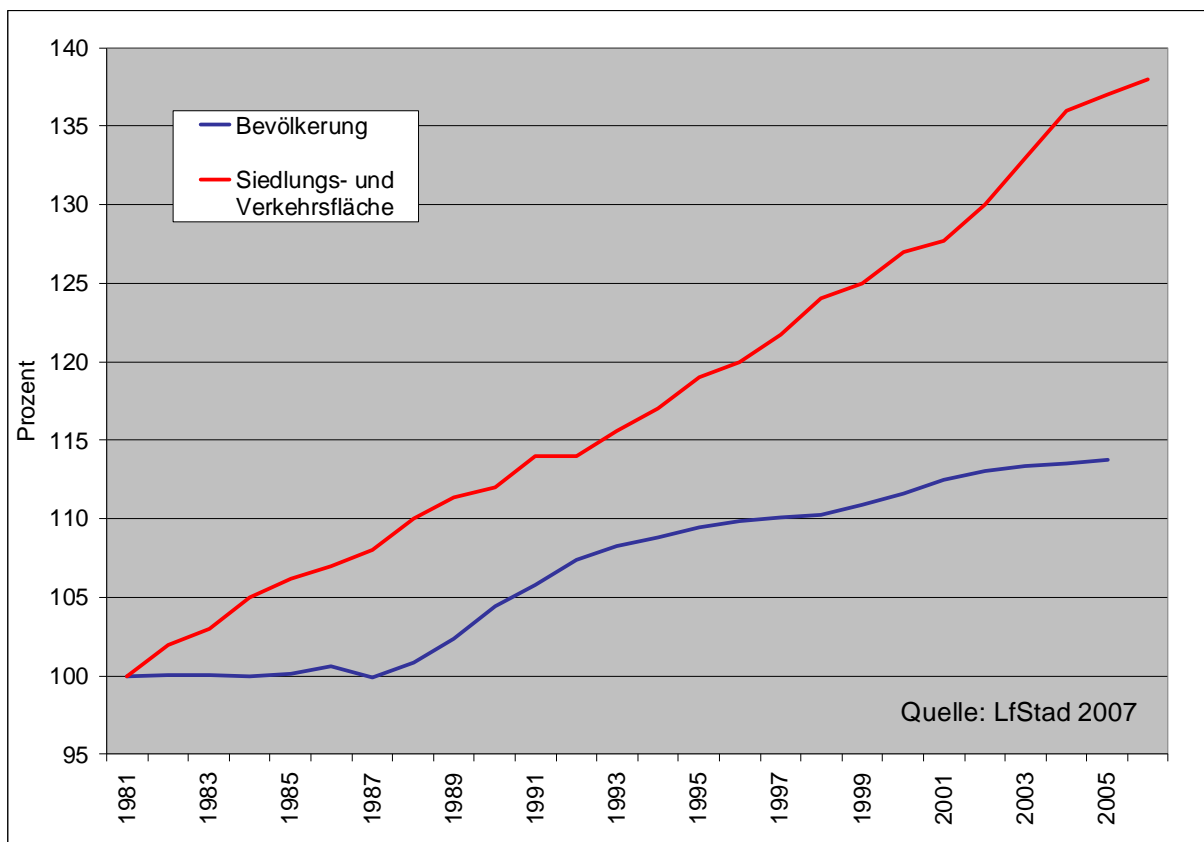


Abb. 2: Relative Entwicklung der Bevölkerung und der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Bayern

Für eine konstruktive Diskussion und Bewältigung der neuen Anforderungen an die Siedlungsentwicklung lassen sich durchaus positive Ansatzpunkte finden. So dürften die vorhandenen Siedlungsflächen und oft auch die bestehende Bausubstanz für die zukünftigen neuen und veränderten Bedarfe in vielen Regionen weitgehend ausreichen. Gerade wegen der knappen kommunalen Finanzen und dem Zwang zum effizienten Ressourceneinsatz aufgrund ökologischer Erfordernisse (z. B. Bodenschutz) liegt die Zukunft der Siedlungsentwicklung vorrangig im Bestand. Es gilt, die vorhandenen Potenziale zu nutzen. Insgesamt kommt damit dem qualifizierten Management der bisherigen Flächen im Bestand eine größere Bedeutung zu als der weiteren Ausdehnung der Siedlungsflächen.

Eine genaue Kenntnis über Quantität, Qualität und Aktivierungsmöglichkeiten der innerörtlichen Baulandpotenziale eröffnet den Kommunen einen größeren Handlungsspielraum für ihre Siedlungsentwicklungspolitik. Daneben bestehen eine Reihe konkreter Faktoren, die für eine verstärkte Innenentwicklung sprechen:

- Einsparung von Planungs- und Erschließungskosten für neue Siedlungsgebiete am Ortsrand bzw. der Umgehung des Vorfinanzierungsrisikos für die Kommune,
- effizientere Ausnutzung technischer Infrastrukturen und sozialer Einrichtungen,
- bessere Auslastung des Einzelhandels in der Kommune,
- Verbesserung des Ortsbildes durch Schließen von Baulücken und Brachflächen sowie Reaktivierung von Leerständen,
- Erhaltung der Erholungs- und Landschaftsqualitäten am Stadtrand,
- Imageverbesserung durch umweltbewusste Siedlungsentwicklung,
- Innerörtliche Belebung durch Zuzug junger Familien und nicht zuletzt
- Schutz der endlichen Ressource „Boden“.

Erfolgreiche Beispiele und methodische Ansätze für ein Kommunales Flächenmanagement mit Ausrichtung auf eine verstärkte Innenentwicklung liegen seit einigen Jahren insbesondere auch für den Freistaat Bayern vor (StMLU/OBB 2003, HENSOLD et al. 2003, MÜLLER-HERBERS & MOLDER 2003, 2004, MOLDER & MÜLLER-HERBERS 2004, 2007).

2.1.2 Umweltpolitische und planungsrechtliche Vorgaben

Mit dem aktuellen Landesentwicklungsprogramm für Bayern (LEP 2006) und dem 2004 novellierten Baugesetzbuch (BauGB) wird verstärkt auf die vorrangige Nutzung innerörtlicher Baulandpotenziale (z. B. Baulücken, Brachflächen) in den Kommunen abgezielt. Ziel ist es, den derzeit erheblichen Flächenverbrauch durch Neuerschließung von Gewerbe- und Wohngebieten auf der „grünen Wiese“ zu reduzieren. Die gleiche Zielsetzung verfolgt das „Bündnis zum Flächensparen“, zu dem sich in Bayern ein sehr breites Spektrum an Unternehmen, Verbänden und Fachministerien inkl. der kommunalen Spitzenverbände zusammengeschlossen hat. Ein Beispiel für das Aktionsprogramm des Bündnisses ist der gemeinsame Aktionsschwerpunkt „Kommunales Flächenressourcen-Management“ des Bayerischen Umweltministeriums und der Obersten Baubehörde.

Für die zukünftige Genehmigungspraxis ist auf Grundlage des novellierten BauGB zu erwarten, dass die Städte und Gemeinden insbesondere bei der Neuinanspruchnahme von Flächen am Siedlungsrand den Nachweis über ihre innerörtlichen Baulandpotenziale führen müssen (OBB 2003). So bilden qualifizierte Informationsgrundlagen zu Baulandpotenzialen im Bestand eine wichtige Voraussetzung für die Begründung von Neubauf Flächen wie z. B. im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes gegenüber den übergeordneten Bauplanungsbehörden (vgl. § 1a BauGB). Sie stellen auch einen wichtigen Baustein für die nach § 2 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu erstellenden Umweltberichte („Alternativenprüfung“) dar.

2.1.3 Interkommunaler Ansatz

Im Rahmen des Modellprojektes „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“ (FLIZ) wurde erstmals in Bayern ein gemeindeübergreifendes Flächenmanagement eingeführt und erprobt. Die Bearbeitung des Modellprojektes erfolgte in der Interkommunalen Allianz „Oberes Werntal“, einem Zusammenschluss von neun Gemeinden in den unterfränkischen Landkreisen Schweinfurt und Bad Kissingen.

Ziel des Modellprojektes war es, zum Einen in den Allianzkommunen vorhandene Baulandpotenziale im Bestand wie z. B. Baulücken, Nachverdichtungsbereiche, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz aufzuzeigen und in einer neu entwickelten Datenbank zu verwalten. Zum Anderen galt es, in den unterschiedlichen Gemeinden die Vorteile und Möglichkeiten der Innenentwicklung darzustellen und verschiedene Maßnahmen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen einzuleiten. Dazu sollten insbesondere die Synergieeffekte erkannt und genutzt werden, die sich aus dem koordinierten interkommunalen Ansatz von 9 Kommunen aus einer Region ergeben.

Der interkommunale Ansatz ist beim Thema Kommunales Flächenmanagement zudem von besonderer Bedeutung, da benachbarte Kommunen oft in einem Konkurrenzverhältnis, z. B. um Gewerbebetriebe oder Wohnbevölkerung, stehen. Dies führt sowohl für die einzelnen Kommunen als auch in der Summe der Region nicht selten zu einem Überangebot an neu ausgewiesenen Siedlungsflächen.

Das Projekt - eine Maßnahme aus dem Aktionsprogramm des „Bündnis zum Flächensparen“ in Bayern - wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit (StMUG) finanziell gefördert und vom StMUG, dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU), der Obersten Baubehörde (OBB) und der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung gemeinsam betreut. In der Region erfolgte eine Abstimmung des Vorgehens mit der Regierung von Unterfranken und dem Amt für Ländliche Entwicklung in Würzburg. Als Auftraggeber und betreuende Fachbehörde fungierte das LfU.

Die fachliche Bearbeitung des FLIZ-Modellprojektes erfolgte durch das Planungsbüro Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen in Kooperation mit den Architekten Franke + Messmer, Emskirchen.

2.2 Die Interkommunale Allianz Oberes Werntal

2.2.1 Kurzportrait

Das Gebiet der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal umfasst die Gemeindegebiete der neun beteiligten Allianzkommunen und liegt in Unterfranken westlich der Stadt Schweinfurt (s. Abb. 3 und Abb. 4). Die neun beteiligten Gemeinden bilden eine Arbeitsgemeinschaft (einfache Arbeitsgemeinschaft nach KommZG). Von den neun Gemeinden der Allianz Oberes Werntal befinden sich acht auf dem Gebiet des Landkreises Schweinfurt, eine liegt nördlich angrenzend im Landkreis Bad Kissingen. Der Oberlauf der Wern ist die gemeinsame Landmarke.

Im Zusammenhang mit dem Neubau der A 71 Schweinfurt - Erfurt hatten sich 2003 die Gemeinden Bergheinfeld, Euerbach, Geldersheim, Niederwerrn, Oerlenbach, Poppenhausen, Wasserlosen und der Markt Werneck auf der Grundlage eines regionalen Entwicklungskonzepts zur Arbeitsgemeinschaft „Interkommunale Allianz Oberes Werntal“ zusammengeschlossen. 2008 trat die Gemeinde Waigolshausen der Allianz bei. In den nunmehr neun Gemeinden leben ca. 43.000 Menschen in 42 Ortsteilen (Stand 2008). Gemeinsam und koordiniert durch ein Regionalmanagement werden Projekte aus den Bereichen Regionalmarketing, Standortförderung, Naherholung und Freizeit, Kultur sowie Dorf- und Flurentwicklung entwickelt, initiiert und umgesetzt.

Ausführlichere Informationen zur „Interkommunalen Allianz Oberes Werntal“ und Ihren Arbeitsschwerpunkten sind in der Homepage der Allianz www.oberes-werntal.de zusammengestellt.



Abb. 3:
Lage des
Allianzgebietes
„Oberes Werntal“ in
Bayern

Die Abb. 4 zeigt die Lage der neun Mitgliedskommunen im Allianzgebiet.

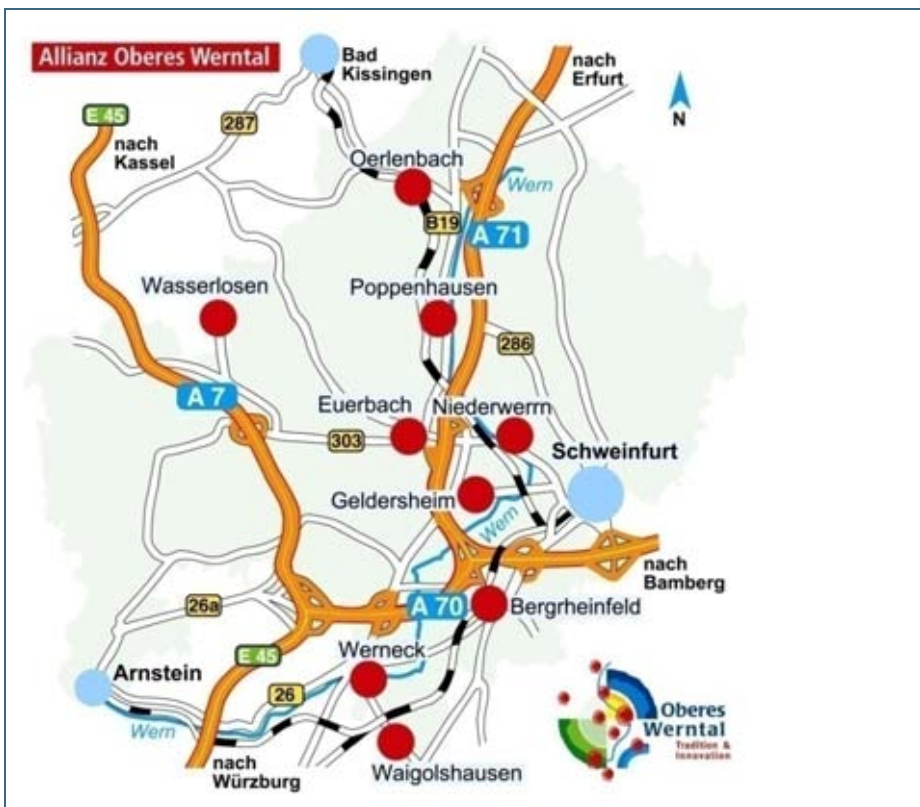


Abb. 4:
Lage der Mitglieds-
kommunen im Allianz-
gebiet

In Tab. 2 werden die Kommunen der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal mit ihren Ortsteilen vorgestellt. Neben der Einwohnerzahl sind Angaben zur zentralörtlichen Funktion sowie zur Lage im Raum zusammengestellt. Die Lage im Raum differenziert sich insbesondere in Bezug auf die Lage zum Oberzentrum Schweinfurt.

Tab. 2: Die Mitgliedskommunen der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal

Kommune (Ortsteile)	Einwohner (2006)	Zentralörtliche Funktion	Lage im Raum (Regierungsbezirk Unterfranken, Planungsregion Main-Rhön)
Bergheinfeld (Bergheinfeld, Garstadt)	5.015		Lkrs. Schweinfurt Stadt-Umlandbereich im Verdichtungsraum Schweinfurt
Euerbach (Euerbach, Obbach, Sömmersdorf)	3.086		Lkrs. Schweinfurt Äußere Verdichtungszone
Geldersheim (Geldersheim)	2.553		Lkrs. Schweinfurt Stadt-Umlandbereich im Verdichtungsraum Schweinfurt
Niederwerrn (Niederwerrn, Oberwerrn)	7.937		Lkrs. Schweinfurt Stadt-Umlandbereich im Verdichtungsraum Schweinfurt
Oerlenbach (Ebenhausen, Eltinghausen, Oerlenbach, Rottershausen)	5.203	Kleinzentrum	Lkrs. Bad Kissingen Ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll
Poppenhausen (Hain, Kronungen, Kützberg, Maibach, Pfersdorf, Poppenhausen)	4.114		Lkrs. Schweinfurt Allgemeiner Ländlicher Raum
Waigolshausen (Hergolshausen, Theilheim, Waigolshausen)	2.866		Lkrs. Schweinfurt Allgemeiner Ländlicher Raum
Wasserlosen (Brebersdorf, Burghausen, Großthal, Kaisten, Rütschenhausen, Schwemmelsbach, Wasserlosen, Wülfershausen)	3.448	Kleinzentrum	Lkrs. Schweinfurt Allgemeiner Ländlicher Raum
Werneck (Eckartshausen, Egenhausen, Eßleben, Etleben, Mühlhausen, Rundelshausen, Schleerieth, Schnackenwerth, Schraudenbach, Stettbach, Vasbühl, Werneck, Zeuzleben)	10.607	Unterzentrum	Lkrs. Schweinfurt Allgemeiner Ländlicher Raum
Allianz gesamt (9 Kommunen, 42 Ortsteile)	42.823		

Quelle: nach IAOW 2007, aktualisiert

Die in Tab. 2 genannten Einwohnerzahlen entsprechen dem Stand 31.12.2006. Für die Zeitspanne der letzten 5 Jahre (2001 – 2006) sind die Bevölkerungszahlen in den neun Allianzkommunen vorwiegend rückläufig. Einzige Ausnahme ist die Gemeinde Niederwerrn, wo die Bevölkerungszahlen auf Grund der Nähe zur Stadt Schweinfurt für diesen Zeitraum stagnieren. Die Abnahmen in den anderen Kommunen lagen für den genannten Zeitraum von 5 Jahren zwischen 0,5 und 2,5 %. Diese Entwicklung ist in Abb. 5 grafisch umgesetzt. Zudem sind dort zum Vergleich die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre für die betroffenen Landkreise Schweinfurt und Bad Kissingen dargestellt.

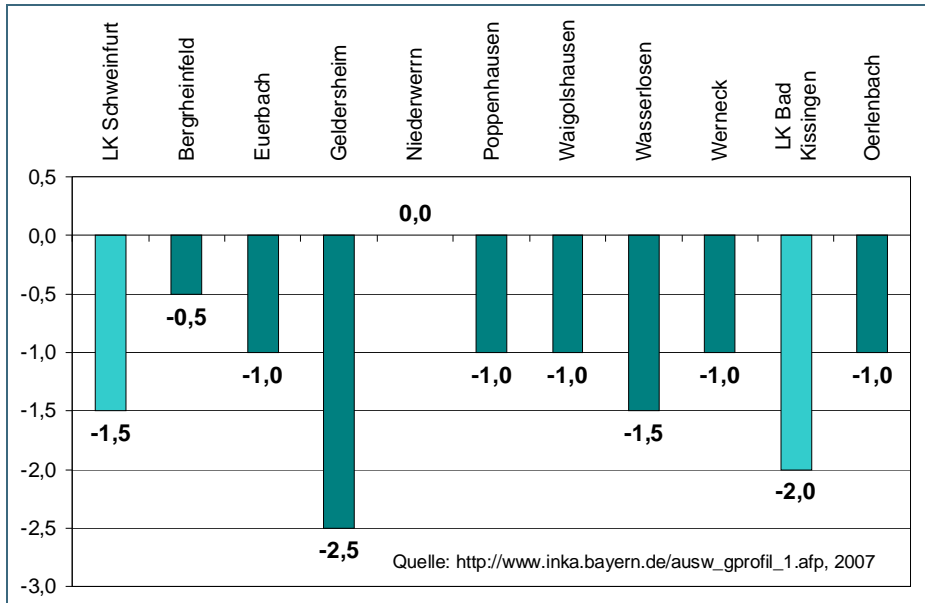


Abb. 5: Relative Bevölkerungsentwicklung in den Allianzkommunen (2001 – 2006)

Die dargestellte Tendenz der Bevölkerungsabnahme wird sich in den nächsten Jahren fortsetzen. Die Abb. 6 zeigt die Bevölkerungsprognosen der von der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal betroffenen Landkreise im gesamt-bayerischen Vergleich.

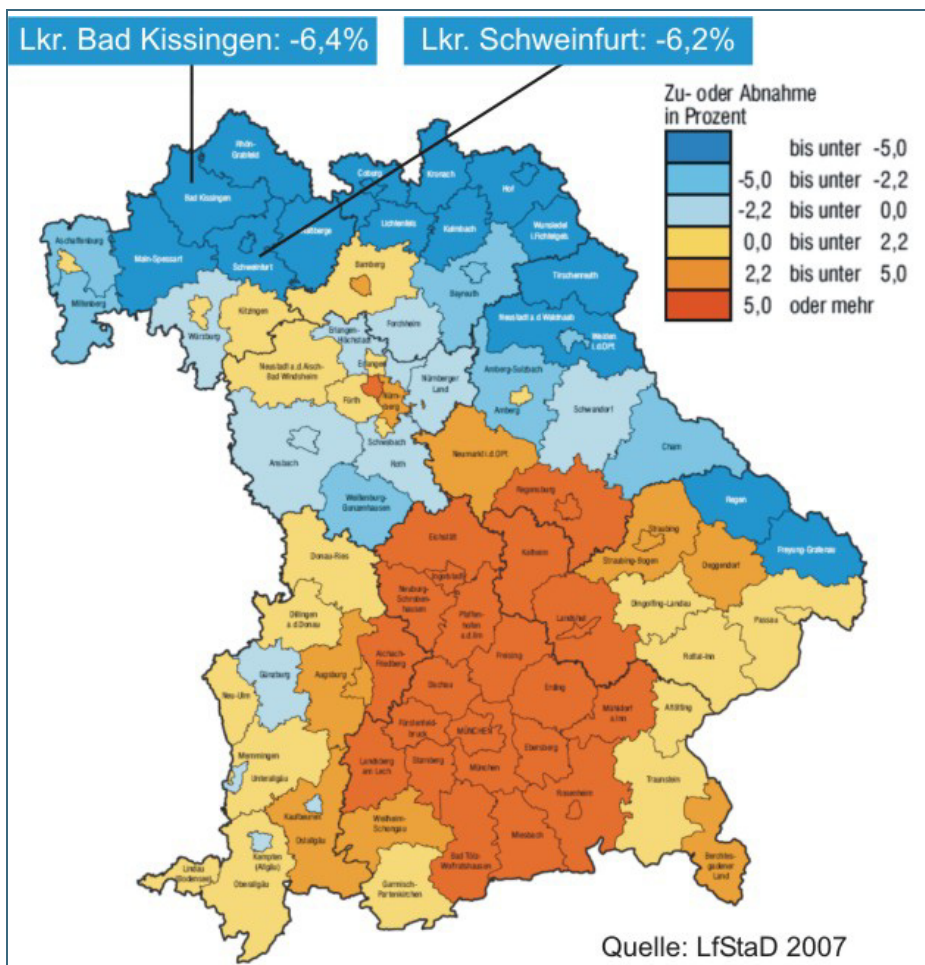


Abb. 6: Bevölkerungsprognose für die bayerischen Landkreise 2005 bis 2025

2.2.2 Innenentwicklung und Ortskernrevitalisierung als Zukunftsaufgabe

Ausgangspunkte bzw. Wegbereiter für die intensive Beschäftigung mit den Themen Innenentwicklung und Flächenmanagement im Oberen Werntal waren im Wesentlichen die Ergebnisse folgender Untersuchungen und Projekte:

- Innenentwicklung Obbach (Gemeinde Euerbach) - Modellhafte Vertiefungsplanung - Modellprojektmodul Bauhütte; Planung und Durchführung einer Bauhütte, d.h. Demonstration von Bau- und Sanierungstechnologien anhand von Mustergebäuden,
- Anwendung des Innenentwicklungs-Checks am Beispiel Obbach,
- Erhebungen (Fragebogen) und Kartierungen zu Notwendigkeit und Umfang von Maßnahmen zur Ortskernrevitalisierung im Rahmen der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) Oberes Werntal.

Mit den Erfahrungen aus den Modellprojekten in Obbach und der Ermittlung vorhandener und zu erwartender Leerstände im Rahmen der ILE Oberes Werntal wurde den Allianzkommunen bewusst, welche große Bedeutung der Steuerung der innerörtlichen Potenziale zur Sicherung und Stärkung der Ortskerne zukommt. Aus den Ergebnissen ließen sich erste Anhaltspunkte und Rückschlüsse für räumliche und fachliche Schwerpunkte in den Ortsteilen ableiten. Es wurde deutlich, dass ohne ein aktives Gegensteuern bzw. die Entwicklung einer Erfolg versprechenden, gemeindeübergreifenden Strategie in allen Gemeinden die alten Kernorte in ihrer Substanz gefährdet sind. Die Bürgermeister der Allianzgemeinden waren sich vor diesem Hintergrund darin einig, dass die Innenentwicklung künftig die gleiche Aufmerksamkeit erfordert wie in den vergangenen Jahrzehnten die Außenentwicklung.

Mit dem gemeinsamen Ziel, wesentliche Ansatzpunkte für eine verstärkte Innenentwicklung zu ermitteln, Baulandpotenziale im Bestand zu erfassen und zu aktivieren sowie die Siedlungsentwicklung und das Flächenmanagement gemeindeübergreifend zu koordinieren, bewarb sich die Regionalinitiative Oberes Werntal mit ihren Mitgliedskommunen 2007 für das Modellprojekt „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“. Unter 19 Bewerbungen aus ganz Bayern wurde die Interkommunale Allianz Oberes Werntal ausgewählt.

2.3 Projektstruktur und Aufbau des Berichtes

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Leistungen und Ergebnisse des Modellprojektes „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“ (FLIZ).

Nach einer Einführung werden folgende wesentliche Bausteine des Projektes behandelt:

- Entwicklung und Erprobung einer Flächenmanagement-Datenbank zur Erfassung und Auswertung der Innenentwicklungspotenziale,
- Berechnung der zukünftigen Wohnbaulandbedarfe in den einzelnen Modellkommunen,
- Abfrage der Verfügbarkeit von Baulücken und leerstehenden Gebäuden mittels einer schriftlichen Eigentümeransprache,
- Vorschläge zur Umnutzung / Sanierung von typischen Althofstellen.

Zudem werden die begleitenden Aktivitäten und Ergebnisse zu den Arbeitsbereichen Bewusstseinsbildung und Ziele künftiger Siedlungsentwicklung dokumentiert.

In den Anhängen des Berichtes ist die im Rahmen des Modellprojektes entwickelte Flächenmanagement-Datenbank dokumentiert, werden verschiedene Materialien und Instrumente zur Eigentümeransprache vorgestellt und sind Presseartikel zusammengestellt, welche im Rahmen des Projektes erschienen sind.

Die Projektstruktur und Inhalte zum Modellprojekt FLIZ sind in folgender Abb. 7 im Überblick dargestellt.

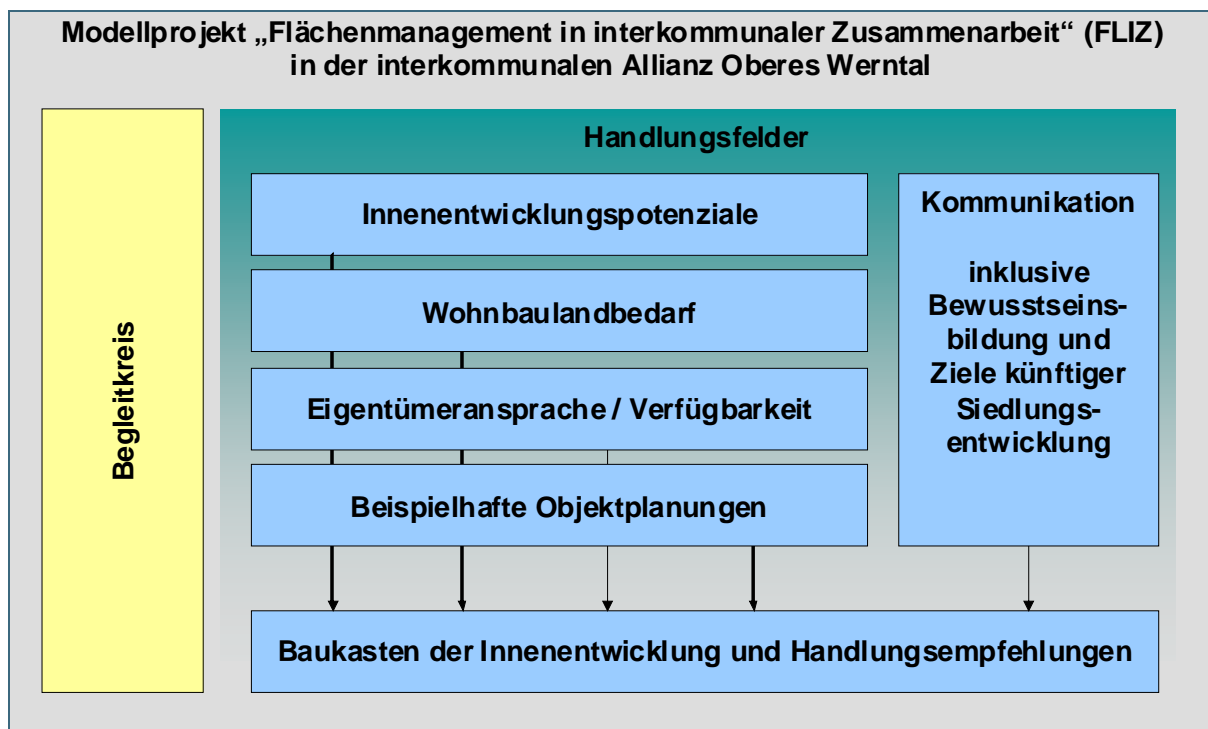


Abb. 7: Projektstruktur und Inhalte zum Modellprojekt „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“

3 Innenentwicklungspotenziale

3.1 Vorgehensweise zur Erfassung der Innenentwicklungspotenziale

Die methodische Vorgehensweise zur Erfassung der Innenentwicklungspotenziale war durch den Auftraggeber vorgegeben worden. Sie basiert auf der offiziellen Methodik der bayerischen Arbeitshilfe zum Kommunalen Flächenressourcen-Management (StMLU/OBB 2003) und war konkret mit den im Begleitkreis vertretenen Fachbehörden abgestimmt worden.

Es wurden 12 verschiedene Baulandtypen im Siedlungsbereich erfasst (Innenentwicklungspotenziale). Die verschiedenen Typen sind in Tab. 3 aufgelistet sowie z. T. mit Erläuterungen oder der Einordnung in Obergruppen versehen.

Tab. 3: Erfasste Baulandtypen im Projekt FLIZ

Baulandtypen	Bemerkung / Einordnung
klassische Baulücke	unbebautes Grundstück
geringfügig bebautes Grundstück	Grundstück deutlich unternutzt
gewerbliche Brachfläche (leerstehend)	Brachen / Gewerbeflächen
gewerbliche Brachfläche mit Restnutzung	
Gewerbefläche mit absehbarer Nutzungsaufgabe	
Hofstelle leerstehend	Landwirtschaftliche Hofstellen mit Gebäudekomplexen aus Wohnhaus und Nebengebäuden
Hofstelle mit Restnutzung	
Hofstelle ohne Hofnachfolger	
Wohngebäude leerstehend	Wohngebäude
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	
Leerstehende Infrastruktureinrichtung	Infrastruktureinrichtungen, sonstige Wirtschaftsgebäude
Leerstehendes Wirtschaftsgebäude (Ortsrandlage)	

Nach Zuordnung der ermittelten Innenentwicklungspotenziale zu einer der 12 Baulandkategorien wurden diese anhand einer Reihe von spezifischen Kriterien und Merkmalsausprägungen näher beschrieben. Die Auswahl der Merkmale erlaubt gezielte Such- und Auswertungsroutinen in dem Gesamtdatenbestand. Der verwendete Merkmalskatalog wird in Tab. 4 dargestellt.

Tab. 4: Merkmalskatalog zur Beschreibung der erfassten Baulandtypen (Innenentwicklungspotenziale)

Baulandtypen	Bemerkung / Einordnung
Angaben zur Fläche	Gemarkung/Flurstücks-Nr.
	Adresse
	Flächengröße
Bestandssituation	Flächen-/ Potenzialtyp (z. B. Baulücke)
	aktuelle Nutzung (ggf. Vornutzung)
	Erschließung
	Schutzstatus / Ortsbildfunktion
	besondere ökologische Funktion
	bekannte Entwicklungshemmnisse
Planungsrecht	Art der Nutzung nach FNP
	bestehendes Baurecht (B-Plan, § 34, Satzung)
	ggf. Name B-Plan/Satzung

3.2 Flächenmanagement-Datenbank zur Erfassung der innerörtlichen Potenziale

3.2.1 Sichtung, Plausibilitätskontrollen und Zusammenführen der einzelnen Access-Datenbestände aus den Allianzkommunen

Eingabe der Daten

Die innerörtlichen Baulandpotenziale wurden zwischen Juli und September 2007 (Waigolshausen Juni 2008) durch die Kommunen selbst erhoben und in eine vom LfU vorgegebene ACCESS-Datenbank eingepflegt. Die verschiedenen Datenbanken der einzelnen Allianzkommunen wurden dem Auftragnehmer im November 2007 für die Weiterbearbeitung zur Verfügung gestellt.

Überprüfung des Datenbestandes und Anpassungen

Nach Zusammenführung der Daten zu einer gemeinsamen Allianz-Datenbank erfolgte eine Überprüfung der ermittelten Potenzial-Daten im Hinblick auf ihre Vollständigkeit, Vergleichbarkeit und Plausibilität bezüglich der Inhalte und der Datenstrukturen (fehlende Eintragungen, Doppelbenennungen, fehlerhafte Eintragungen, fehlende logische Zusammenhänge der Eintragungen etc.).

So konnten im Zuge des Zusammenspiels der Daten sowie durch Sichtung der Datensätze in Tabellenform mit Einsatz von verschiedenen Sortier- und Filterfunktionen eine Reihe von Unstimmigkeiten oder unlogischen Eingaben erkannt werden. Das Ergebnis der Überprüfung wurde dem Auftraggeber und dem Regionalmanagement der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal übermittelt (Zwischenbericht v. 30.11.2007). Zudem wurde im Rahmen der Alliansitzung am 12.12.2007 in Euerbach bei der Präsentation der Bestandserhebungsergebnisse auf Ungleichgewichte bzw. Lücken bei der Erhebung der Innenentwicklungspotenziale hingewiesen.

Zum Teil wurden in Abstimmung mit dem Auftraggeber Anpassungen vereinbart und durchgeführt. Größere Unstimmigkeiten bzw. Datenlücken wurden von den Kommunen selbst bereinigt bzw. ergänzt. Es erfolgten insgesamt 2 Korrekturläufe.

Erkenntnisse aus den Dateneingaben durch die Kommunen flossen in die spätere Optimierung der Datenbank ein (s. Kap. 3.2.2).

3.2.2 Ausbau und Erweiterung der Flächenmanagement-Datenbank

Im Laufe des Projektes wurde die Datenbank strukturell ausgebaut und erweitert. Dazu wurde die Oberfläche der Eingabemaske (Eingabeformular) bedienungsfreundlicher gestaltet und die Struktur der Datenbank und der Eingabeformulare in Hinsicht auf eine Reduzierung der Fehleranfälligkeit weiter entwickelt (z. B. Vermeidung uneinheitlicher Eingabemöglichkeiten). Als weiterer, wesentlicher Entwicklungsschritt wurden vielfältige Abfrage- und Filterroutinen sowie verschiedene Ausgabemöglichkeiten (Berichte) eingerichtet.

Die Abfragen sind so aufgebaut, dass eine Auswertung des Datenbestandes nach Gemarkung, Gemeinde und Allianz-Gebiet (über alle 9 Kommunen) möglich ist. Die Datenbestände können dabei nach allen eingegebenen Kriterien gefiltert werden. Die gefilterten Teilmengen können anhand von Listen oder in Form von Steckbriefen für einzelne Flächen angezeigt werden. Zudem ist eine zusammenfassende tabellarische Ausgabe der jeweiligen Gesamtdatenbestände in Bezug auf die Stückzahlen und die Flächengröße möglich. Damit sind nun vielfältige, für die Bewertung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen relevante Auswertungen und Präsentationen des Datenbestandes möglich.

Im Rahmen mehrerer Termine und einem Workshop wurde die erweiterte Datenbank den Allianzkommunen sowie der projektbegleitenden Arbeitsgruppe vorgestellt. Die komplette Datenbank wurde dem Auftraggeber und dem Regionalmanagement der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal im April 2008 zur Verfügung gestellt. Zeitgleich wurden für die einzelnen Allianzkommunen die entsprechenden Daten ausgelesen und ebenfalls als erweiterte Datenbank mit den genannten Anwendungsmöglichkeiten an diese übergeben. In Abb. 8 ist die Eingabemaske der im Rahmen von FLIZ entwickelten Datenbank dargestellt.

Abb. 8: Flächenmanagement-Datenbank – Eingabemaske

Die Eingabemaske erlaubt im linken und zentralen Bereich für jede erfasste Fläche verschiedene Eingaben gemäß dem Merkmalskatalog in Tab. 4. Das Feld im rechten Drittel dient dem Navigieren in der Datenbank (z. B. Aufrufen von verschiedenen Ausgabeformularen und der Suchmaske). Zudem werden dort bei Auswahl bestimmter Flächen die entsprechenden Such- und Filterparameter angezeigt.

Weitere Informationen zur Bauland-Datenbank inkl. der Suchmaske sowie verschiedene Ausgabeformulare sind im Anhang 1 zusammengestellt.

3.2.3 Verknüpfung mit dem Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB)

Im Hinblick auf eine mögliche Verknüpfung der kommunalen Flächenmanagement-Datenbanken mit dem in den Kommunen vorliegendem ALB (Verknüpfung über Flurstücksnummern) wurden Recherchen und Vorabstimmungen durchgeführt. Die eigentliche Umsetzung der Verknüpfung kann nur in den Kommunen selbst und mit spezifischen Lösungen in Abhängigkeit der jeweils vorhandenen ALB-Software erfolgen.

Als erforderlicher Entwicklungsschritt der Datenbank ist jedoch die Einrichtung einer flurstücksspezifischen Eingabe zu definieren. Momentan können für eine Potenzialfläche noch mehrere Flurstücksnummern eingegeben werden, so dass eine für die ALB-Verknüpfung „eindeutige“ Flurstückszuordnung der Datensätze nicht möglich ist.

3.3 Innenentwicklungspotenziale in der interkommunalen Allianz

3.3.1 Anzahl der Potenzialflächen

Mit Stand vom Juni 2008 lagen insgesamt 2.576 Datensätze aus den 9 Modellkommunen vor. Jeder Datensatz steht für eine Innenentwicklungspotenzialfläche, meist auf Basis eines Flurstückes. Jedoch setzen sich einzelne Potenzialflächen auch aus mehreren Flurstücken zusammen.

Von den 12 vorgegebenen Baulandtypen kamen alle zur Anwendung. Die Verteilung und jeweilige Häufigkeit der Baulandkategorien in den 9 Modellkommunen ist der Tab. 5 zu entnehmen.

Durchgängig in allen Kommunen und insgesamt am häufigsten wurde mit 1.432 Datensätzen die Kategorie „klassische Baulücke“ erfasst. Die nächst häufigeren Baulandtypen waren „Hofstelle mit Restnutzung“ (440) und „Wohngebäude mit Leerstandsrisiko“ (307). Bei der letztgenannten Kategorie fällt jedoch auf, dass diese trotz ihrer Häufigkeit insgesamt nicht in allen Gemeinden erfasst wurde. Die Kategorien „Hofstelle leerstehend“ und „Wohngebäude leerstehend“ waren dagegen bei geringeren Gesamtzahlen in allen Kommunen vertreten. Die stark unterschiedlichen Nennungen für die Kategorie „Wohngebäude mit Leerstandsrisiko“ in den verschiedenen Kommunen (0 – 175) ist darauf zurückzuführen, dass diese Kategorie in einzelnen Kommunen im Rahmen vorhergehender Erhebungen bereits gesondert erfasst worden war.

Die Kategorien „Gewerbefläche mit absehbarer Nutzungsaufgabe“ (4), „leerstehende Infrastruktureinrichtung“ (3) und „leerstehende Wirtschaftsgebäude am Ortsrand“ (4) wurden deutlich am wenigsten verwendet. Diese drei Kategorien werden in den folgenden Abbildungen daher zur Kategorie „Sonstige“ zusammengefasst.

Tab. 5: Baulandtypen nach Häufigkeit in den Gemeinden der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal (Stand Juni 2008)

Baulandtyp	Berg-rheinfeld	Euerbach	Gelders-heim	Nieder-werrn	Oerlen-bach	Poppen-hausen	Waigols-hausen	Wasser-losen	Werneck	Gesamt
geringfügig bebautes Grundstück	9	7	3	17	2		7	11	12	68
Gewerbefläche mit absehbarer Nutzungsaufgabe		2					2			4
gewerbliche Brachfläche leerstehend	12		1	1	8			5		27
gewerbliche Brachfläche mit Restnutzung	4	1		1			2		2	10
Hofstelle leerstehend	7	17	12	1	25	12	10	15	28	127
Hofstelle mit Restnutzung	99	88	5	2	37	95	1	38	75	440
Hofstelle ohne Hofnachfolger	1	5	13	4	3	3	6	6	11	52
klassische Baulücke	248	105	94	91	262	109	94	169	260	1.432
leerstehende Infrastruktureinrichtung		1						1	1	3
leerstehende Wirtschaftsgebäude am Ortsrand		2					1		1	4
Wohngebäude leerstehend	5	22	7	5	1	3	11	9	39	102
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko		83	11		18	6	10	4	175	307
Gesamt	385	333	146	122	356	228	144	258	604	2.576

Die Dominanz der klassischen Baulücken innerhalb der verschiedenen Baulandkategorien zeigt auch die Abb. 9. Während diese Baulücken sofort aktivierbare Potenziale bilden, stellen die nächst häufigeren Baulandtypen (Hofstellen mit Restnutzung, Wohngebäude mit Leerstandsrisiko) vor allem zukünftige Potenziale dar. Als Potenziale mit sofortiger Reaktivierungsmöglichkeit sei daher auch auf die leerstehenden Althofstellen und Wohngebäude verwiesen, die mit 127 bzw. 102 Nennungen ebenfalls eine nennenswerte Häufigkeit aufweisen. Zumal diese Leerstände auch oft zu einer deutlichen Beeinträchtigung des Ortsbildes in den Gemeinden führen.

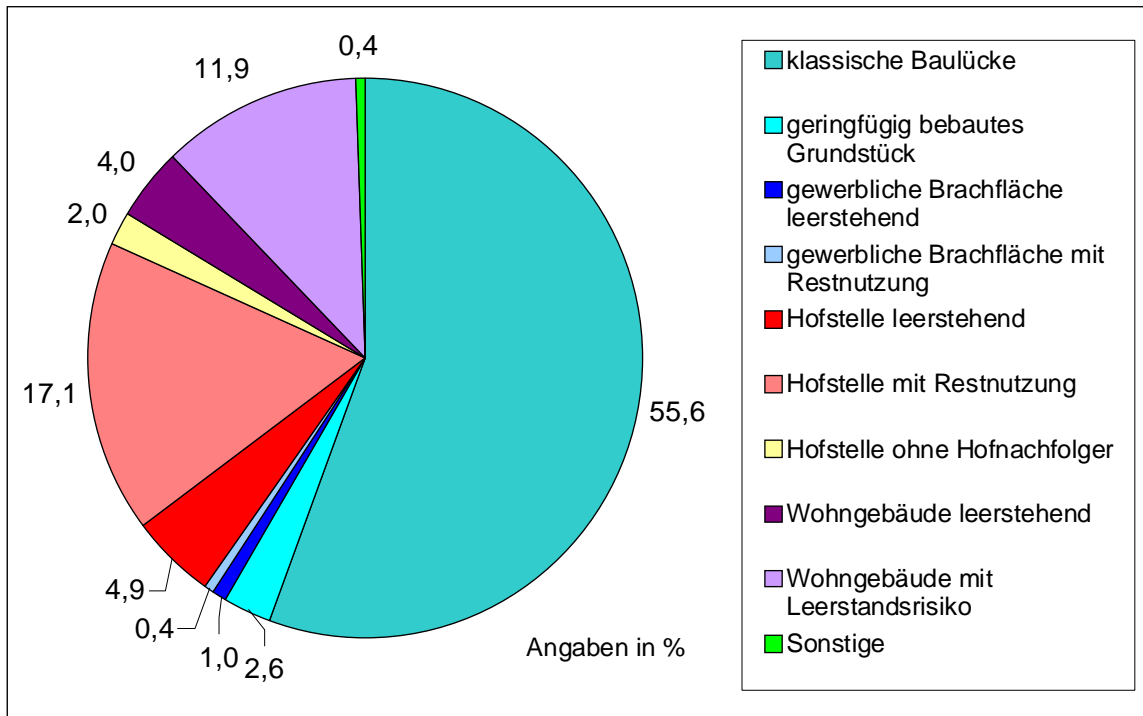


Abb. 9: Baulandtypen nach Häufigkeit in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal

Zwischen den einzelnen Kommunen schwanken die Anteile der verschiedenen Baulandpotenziale z. T. deutlich. Während der Anteil der klassischen Baulücken an allen Innenentwicklungspotenzialen für die gesamte Allianz bei 55,5 % liegt, werden in Niederwerrn und Oerlenbach mit 74,6 % und 73,6 % die höchsten Werte erreicht, während in Euerbach und Werneck mit 31,5 % und 43 % die geringsten Baulückenanteile ermittelt wurden. Wie Abb. 10 jedoch zeigt, sind in den beiden letztgenannten Gemeinden die Anteile der Wohngebäude mit Leerstandsrisiko deutlich am höchsten.

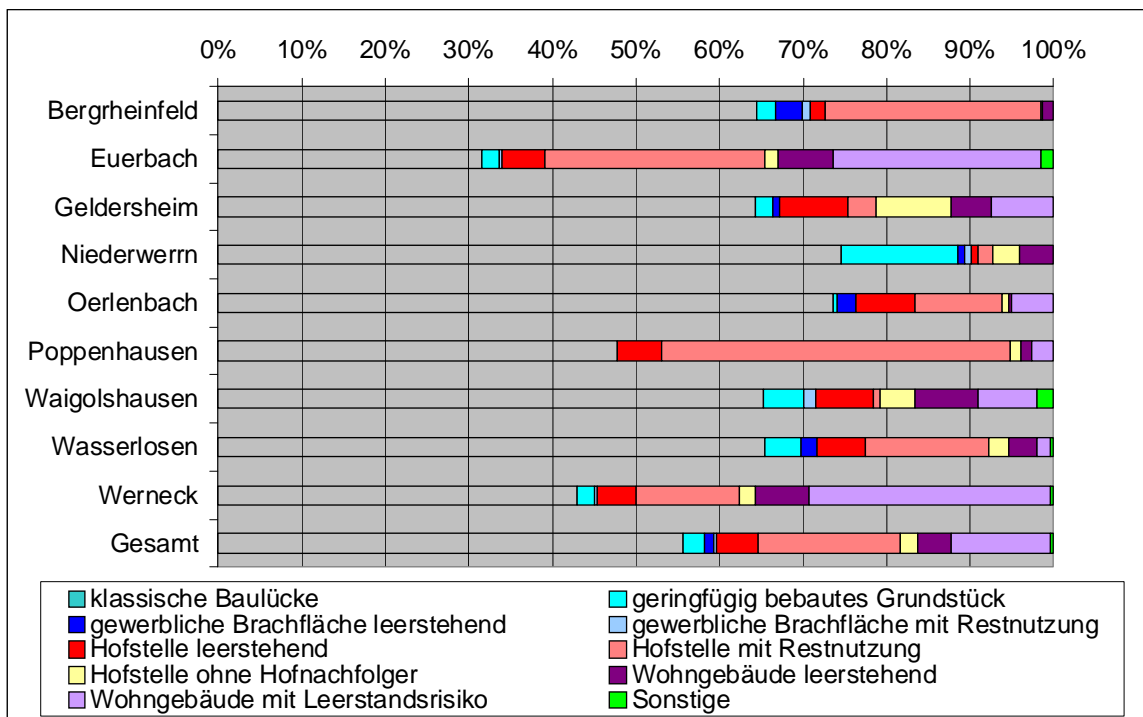


Abb. 10: Baulandtypen nach Häufigkeit in den Gemeinden der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal (Anteile in %)

3.3.2 Größenumfang der Potenzialflächen

Die Tab. 6 gibt einen Überblick zu den Flächengrößen der in den Kommunen erfassten Baulandpotenziale. Auch hier erreichen die klassischen Baulücken mit 126,7 ha den höchsten Wert. Mit deutlichem Abstand folgen wieder die „Althofstellen mit Restnutzung“, die entsprechenden Flurstücke weisen hier eine Gesamtgröße von 45,0 ha auf.

Trotz ihrer geringen Anzahl von nur 27 Flächen erreichen die leerstehenden gewerblichen Brachflächen mit 23,64 ha den dritthöchsten Wert. Ihre große Bedeutung bezüglich des Flächenumfanges ist auf die besondere Größe von einzelnen Brachflächen in einigen der Allianzkommunen zurückzuführen.

Tab. 6: Baulandtypen nach Flächenumfang in ha in den Gemeinden der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal (Stand Juni 2008)

Baulandtyp	Berg-rheinfeld	Euerbach	Geldersheim	Niederwern	Oerlenbach	Poppenhausen	Waigolshausen	Wasserlosen	Werneck	Gesamt
geringfügig bebautes Grundstück	0,94	1,08	0,26	1,17	0,13		0,70	1,44	0,94	6,67
Gewerbefläche mit absehbarer Nutzungsaufgabe		0,69					0,74			1,44
gewerbliche Brachfläche leerstehend	7,70		0,03	0,06	14,50			1,35		23,64
gewerbliche Brachfläche mit Restnutzung	0,63	0,09		0,05			0,34		0,52	1,62
Hofstelle leerstehend	0,59	1,30	0,49	0,17	1,71	1,23	0,92	1,37	2,28	10,06
Hofstelle mit Restnutzung	10,63	6,90	0,33	0,50	2,78	10,80	0,07	4,75	8,23	44,98
Hofstelle ohne Hofnachfolger	0,06	0,50	1,02	0,25	0,44	0,41	0,65	0,72	1,62	5,66
klassische Baulücke	26,17	10,80	9,19	6,66	22,23	8,56	7,45	14,06	21,58	126,71
leerstehende Infrastruktureinrichtung		0,06						0,03	0,01	0,10
leerstehende Wirtschaftsgebäude am Ortsrand		0,22					0,46		0,05	0,73
Wohngebäude leerstehend	0,27	2,81	0,71	0,23	0,18	0,24	0,56	1,01	2,69	8,70
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko		5,48	1,06		1,08	0,43	0,95	0,24	12,81	22,05
Gesamt	46,98	29,92	13,11	9,08	43,06	21,66	12,84	24,97	50,72	252,35

Da die einzelne Baulücke in der Regel kleiner als eine Althofstelle oder eine gewerbliche Brache ist, kommt es bei der Gesamtverteilung der Baulandkategorien in Hinsicht auf ihren Flächenumfang zu Verschiebungen gegenüber der Verteilung nach den Häufigkeiten der einzelnen Kategorien. So fällt der Anteil der Baulücken mit im Schnitt 50,2 % etwas geringer aus als bei den Häufigkeiten (55,6 %), bei den gewerblichen Brachflächen kommt es dagegen zu einer Zunahme. Abb. 11 zeigt die relative Gesamtverteilung der Baulandtypen nach Flächenumfang in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal bezüglich des Flächenumfanges.

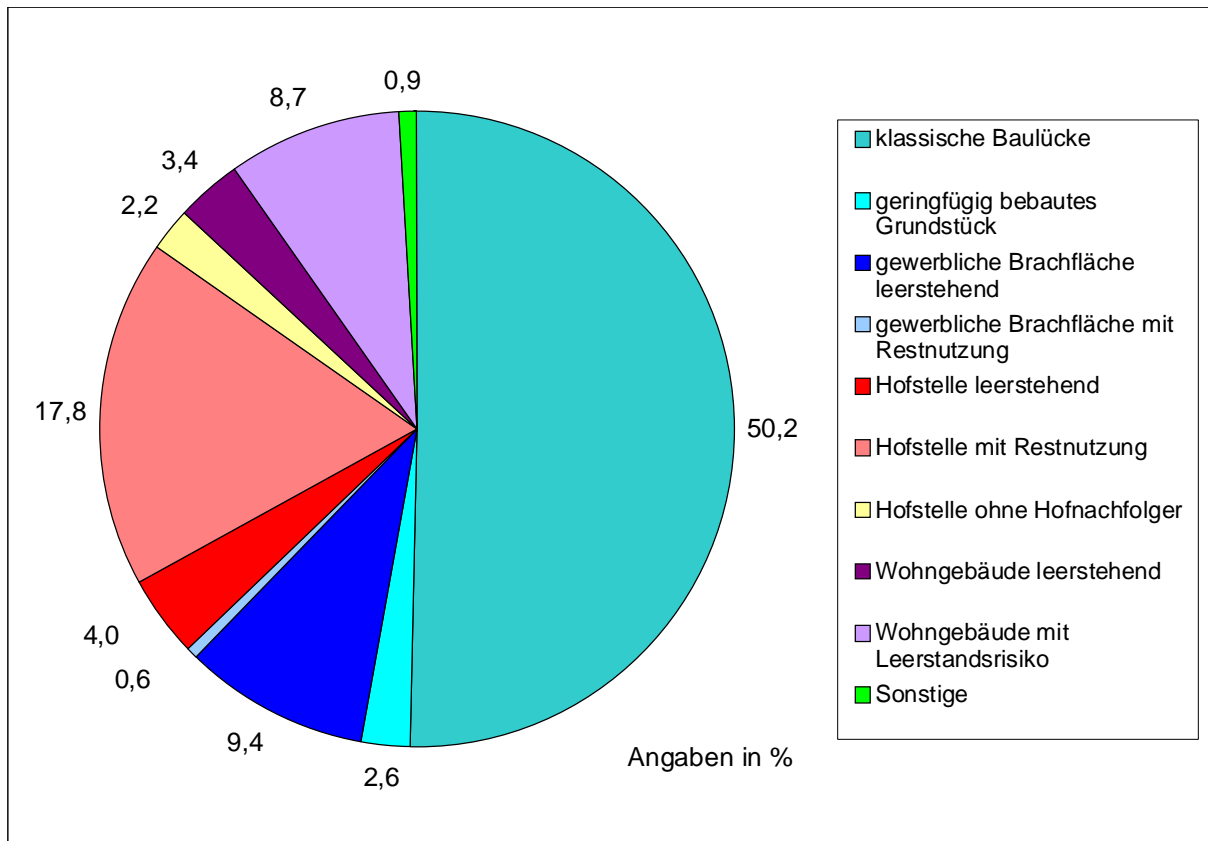


Abb. 11: Baulandtypen nach Flächenumfang in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal

Bei Betrachtung der einzelnen Gemeinden erreichen die Baulücken nach Abb. 12 auch ihre höchsten Flächenanteile in Niederwerrn (73,3 %) sowie in Geldersheim (70,2 %). Am geringsten sind die Anteile in Euerbach und Werneck.

Der hohe relative Flächenanteil der Baulücken für Niederwerrn resultiert nicht aus einer absolut hohen Baulückenzahl, sondern ist auf die unmittelbare Nachbarschaft zu Schweinfurt und den daraus resultierenden suburbanen Charakter mit wenig verbliebenen landwirtschaftlichen Siedlungsstrukturen zurückzuführen. Auch größere gewerbliche Brachflächen sind in Niederwerrn nicht erfasst worden.

In Bergheimfeld und vor allem in Oerlenbach fällt dagegen der hohe Flächenanteil der leerstehenden gewerblichen Brachen auf.

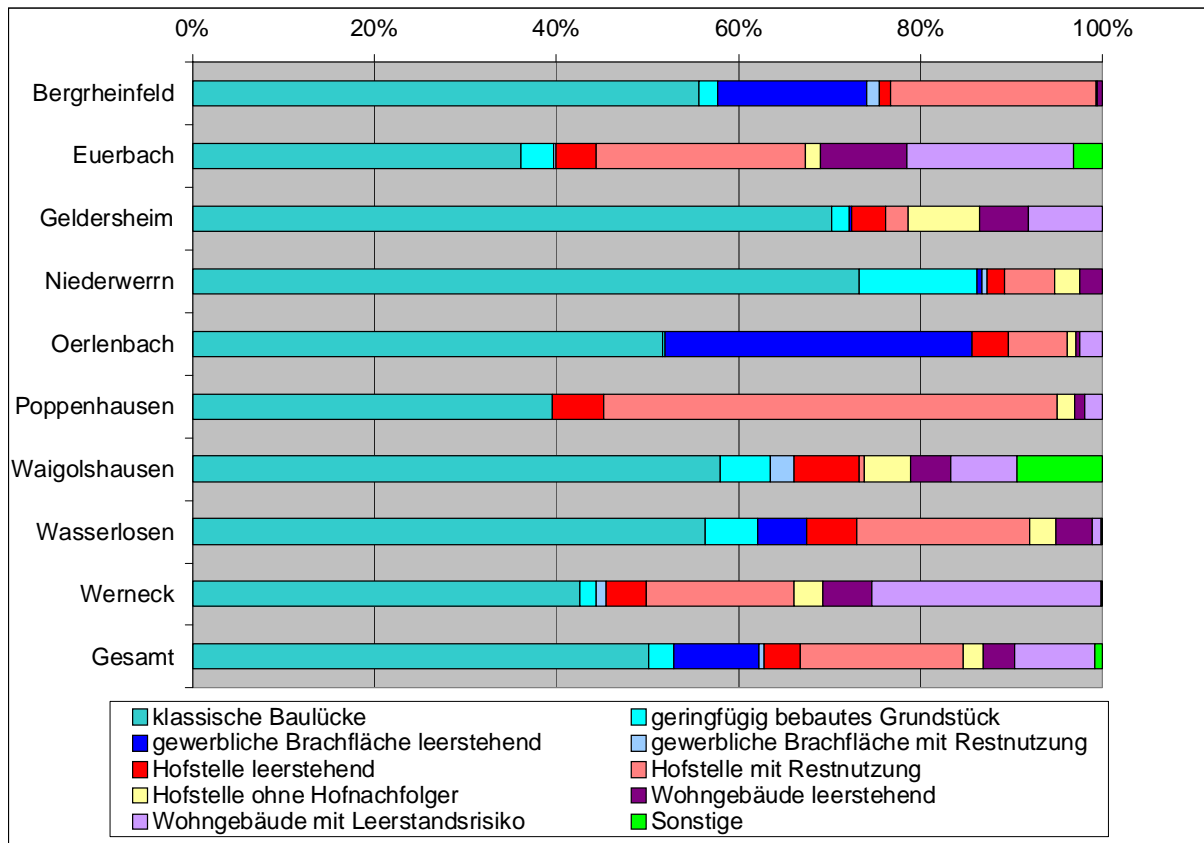


Abb. 12: Baulandtypen nach Flächenumfang in den Gemeinden der Interkommunalen Allianz Oberes Wertal (Anteile in %)

3.3.3 Anteil der Innenentwicklungspotenziale an der Gebäude- und Freifläche

Die Gebäude- und Freifläche¹ als statistische Untereinheit der Siedlungs- und Verkehrsfläche umfasst für die gesamte Allianz ca. 1.433 ha. Die ermittelten Innenentwicklungspotenziale mit einem Gesamtumfang von allianzweit gut 252 ha erreichen damit einen Anteil von 17,6 % an der Gebäude- und Freifläche. Allein die Fläche der klassischen Baulücken erreicht 8,8 % der Gebäude- und Freifläche im Durchschnitt der Allianzgemeinden.

In Tab. 7 sind die Anteile der Innenentwicklungspotenziale gesamt sowie der klassischen Baulücken an der jeweiligen Gebäude- und Freifläche dargestellt.

In Niederwerrn und Geldersheim erreichen die Innenentwicklungspotenziale mit 13,2 % die geringsten Anteile an der Gebäude- und Freifläche, in Oerlenbach liegen sie mit 29,4 % deutlich höher.

Nur die Baulücken betrachtet, finden sich die höchsten Anteilswerte ebenfalls in Oerlenbach (15,2 %). Auffallend gering sind die Werte für die Anteile der Baulückenflächen an der gesamten Gebäude- und Freifläche dagegen in Poppenhausen und Werneck.

¹ Zur Gebäude- und Freifläche gehören Flächen mit Gebäuden (Gebäudeflächen) sowie unbebaute Freiflächen, die Zwecken der Gebäude untergeordnet sind. Zu den unbebauten Flächen zählen Vor- und Hausgärten, Spiel- und Stellplätze, Grünflächen, Hofräume, Lagerplätze usw.; es sei denn, dass sie wegen eigenständiger Verwendung nach ihrer tatsächlichen Nutzung auszuweisen sind (LfStad 2007).

Tab. 7: Anteil von Innenentwicklungspotenzialflächen an der Gebäude- und Freifläche in den Allianzkommunen

	Gebäude- und Freifläche (GF) in ha	klassische Baulücken Fläche in ha	Anteil klassische Baulücken an GF	Innenentwicklungspotenziale gesamt in ha	Anteil Innenentwicklungspotenziale an GF
Begrheinfeld	222,13	26,17	11,8 %	46,98	21,1 %
Euerbach	144,17	10,80	7,5 %	29,92	20,8 %
Geldersheim	99,21	9,19	9,3 %	13,11	13,2 %
Niederwerrn	68,57	6,66	9,7 %	9,08	13,2 %
Oerlenbach	146,69	22,23	15,2 %	43,06	29,4 %
Poppenhausen	147,13	8,56	5,8 %	21,66	14,7 %
Waigolshausen	93,46	7,45	8,0 %	12,84	13,7 %
Wasserlosen	136,69	14,06	10,3 %	24,97	18,3 %
Werneck	374,72	21,58	5,8 %	50,72	13,5 %
Gesamt	1432,77	126,71	8,8 %	252,35	17,6 %

Die folgende Abbildung gibt einen grafischen Überblick über den prozentualen Anteil der Innenentwicklungspotenzialflächen an der Gebäude- und Freifläche in den Allianzgemeinden.

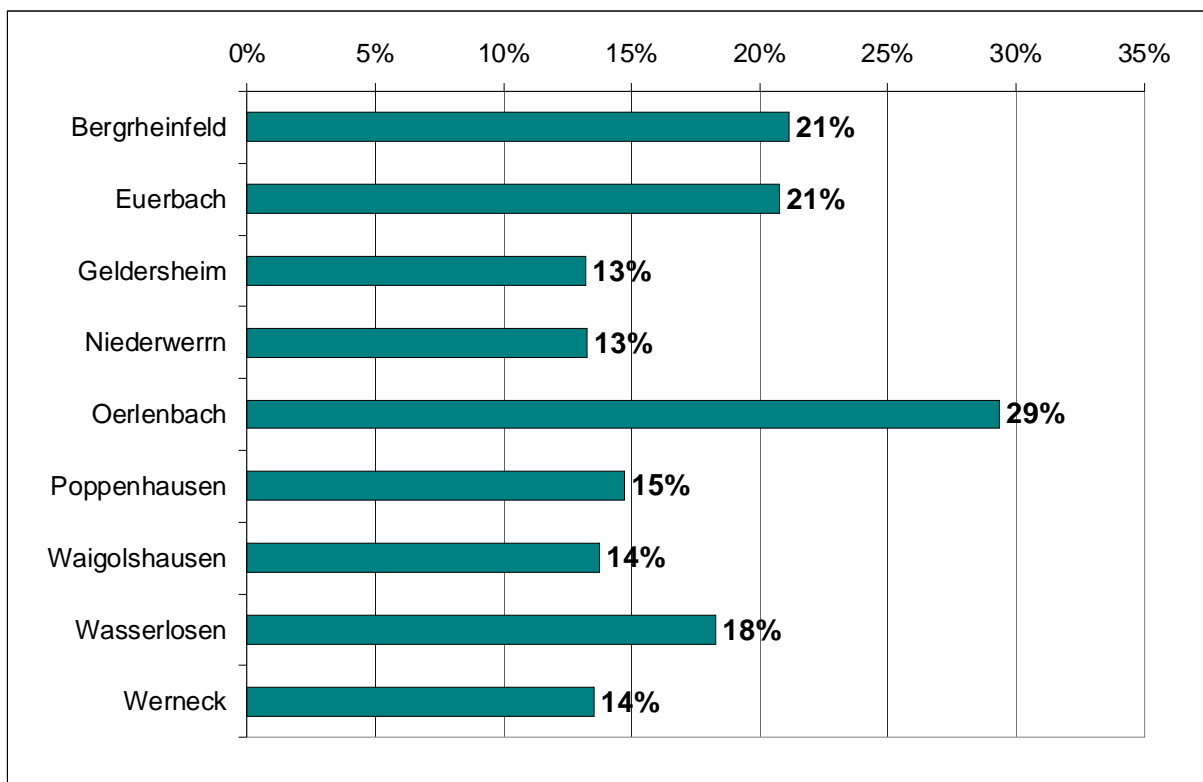


Abb. 13: Anteil der Innenentwicklungspotenzialflächen an der Gebäude- und Freifläche in den Allianzkommunen

3.3.4 Such- und Filterroutinen – Beispiele

Mit Hilfe der Bauland-Datenbank (vgl. Kap. 3.2) lassen sich je nach Ausrichtung der angesetzten Selektionskriterien (z. B. Typ, Größe, Nutzungsart) eine Vielzahl von Auswertungen, Suchläufen und Filterungen durchführen. Als Beispielergebnis von ausgewählten Such- und Filterroutinen wird im Folgenden die Größenklassenverteilung der klassischen Baulücken in Wohn- und Mischgebieten (n. FNP) für die Allianz dargestellt.

Baulücken nach Größenklasse

Die mit Abstand meisten klassischen Baulücken treten in den Gemeinden der Allianz Oberes Werntal in den Wohn- und Mischgebieten auf (1.408 von 1.432). Die Abb. 14 zeigt, dass diese klassischen Baulücken der Wohn- und Mischgebiete hauptsächlich im Größenbereich zwischen 400 und 1.000 m² vorliegen, mit einem eindeutigen Schwerpunkt bei den Flächengrößen zwischen 600 und 800 m². Diese Grundstücksgrößen entsprechen dem üblichen Bedarf bei einer Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern im ländlichen Raum.

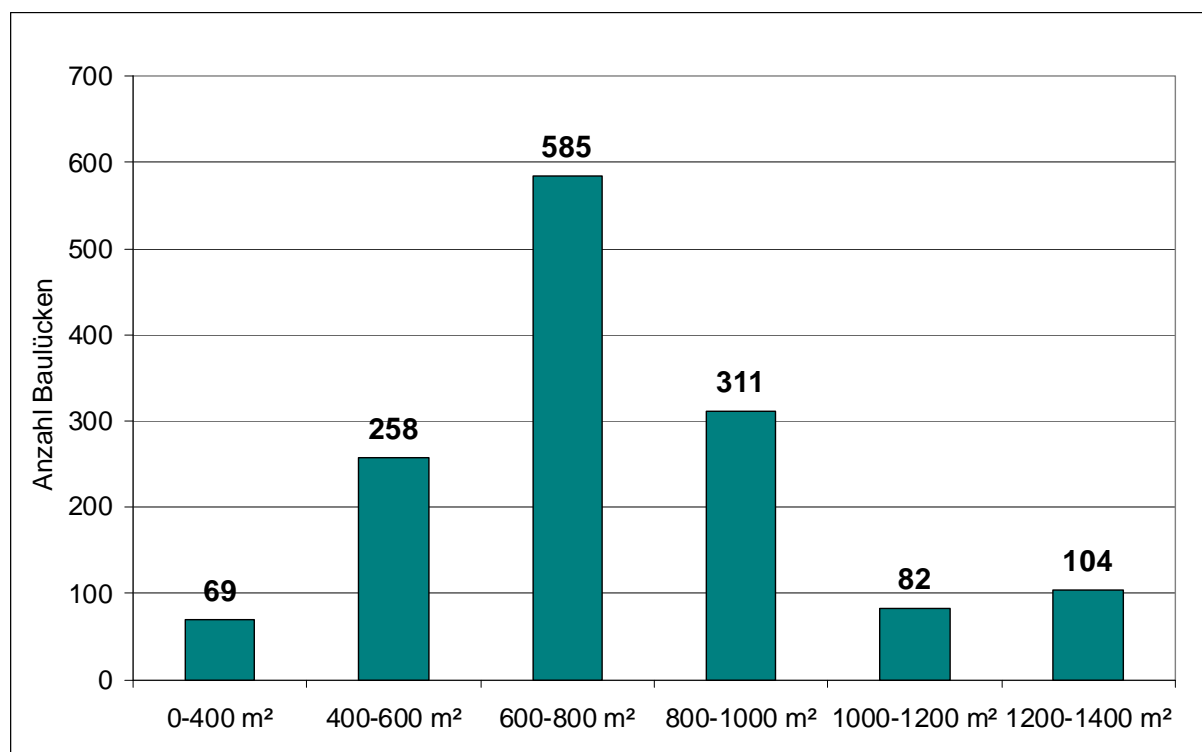


Abb. 14: Häufigkeiten der verschiedenen Baulandtypen in den einzelnen Gemeinden der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal

3.4 Vom theoretischen zum realistischen Baulandpotenzial

Die im Rahmen von FLIZ durchgeführte Erfassung der innerörtlichen Baulandpotenziale hat für die Allianzkommunen beträchtliche Flächenumfänge für eine Innenentwicklung aufgezeigt. Damit wurden eine Reihe früherer Untersuchungen bestätigt, nach denen gerade in mittleren und kleinen Kommunen Innenentwicklungspotenziale wie Baulücken, Althofstellen, Leerstände oder auch geringfügig genutzte Grundstücke in erheblichem Umfang vorhanden sind (Lfu 2003, Lfu 2005, DAHM 2007, KOCH 2008, MOLDER/ MÜLLER-HERBERS 2007).

Jedoch sind nicht alle ermittelten Innenentwicklungspotenziale kurzfristig aktivierbar bzw. aus siedlungsentwicklungspolitischen Gründen in eine hohe Priorität bezüglich der Aktivierung einzustufen.

So hat eine planvolle Innenentwicklung auch immer die Erhaltung und den Ausbau der Qualität im Bestand zum Ziel, was neben dem gebotenen Schließen von Baulücken und Brachflächen z. B. auch die Bewahrung und Entwicklung von Freiräumen und Grünflächen im Siedlungsbestand beinhaltet. Die kommunale Prioritätensetzung - die neben den städtebaulichen und ökologischen Aspekten auch die kommunalpolitischen Ziele der Siedlungsentwicklung und Sanierungsplanung berücksichtigt – sowie die Eigentümerinteressen und der zu erwartende Aktivierungsaufwand sind daher als „Filterfaktoren“ zu berücksichtigen, wenn es darum geht, aus der Menge der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale die Flächen mit (kurzfristigen) Realisierungsmöglichkeiten zu ermitteln (s. Abb. 15).

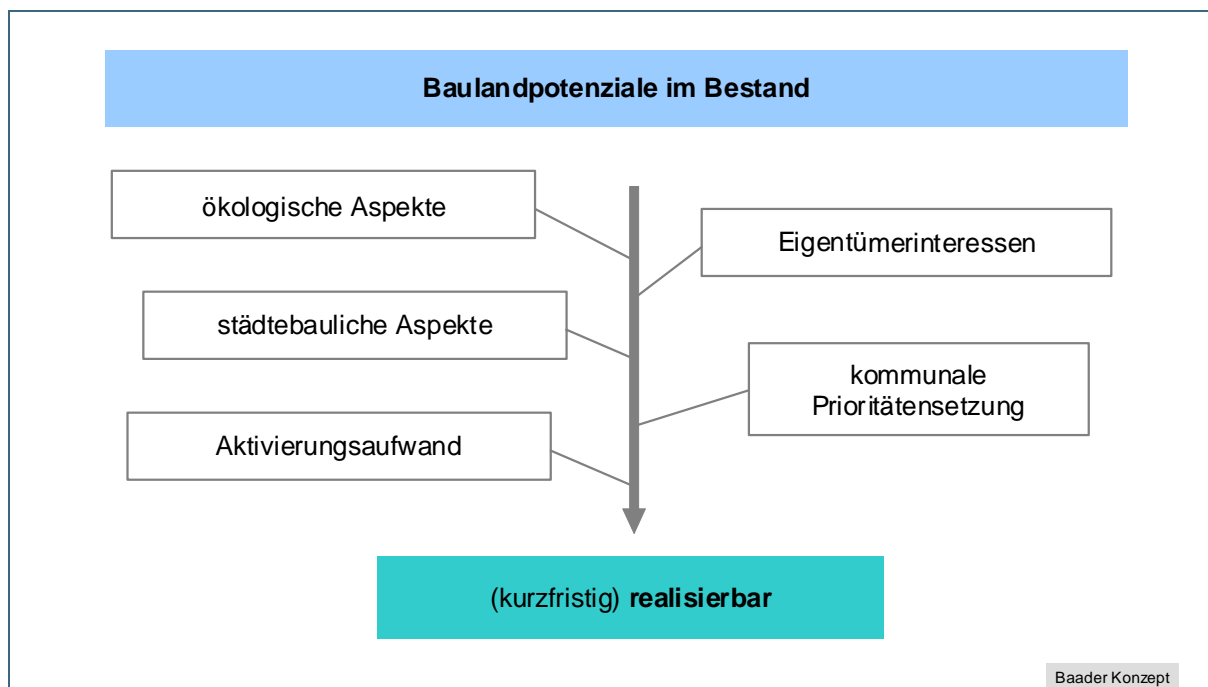


Abb. 15: Vom theoretischen zum kurzfristig realisierbaren Innentwicklungspotenzial

Dabei werden insbesondere die Eigentümerinteressen von den Kommunen oft als das große „Hemmnis der Innenentwicklung“ angeführt. Das heißt, die geringe Bereitschaft der Eigentümer, ihre potenziellen Entwicklungsflächen im Bestand einer Aktivierung oder Verwertung zuzuführen, sei der Hauptgrund, warum diese Fläche nicht verfügbar sind und daher neue Siedlungsflächen am Ortsrand ausgewiesen werden müssen. Oftmals entstehen diese Aussagen aber eher „aus dem Bauch“, als aufgrund einer belastbaren Überprüfung der Situation.

Die systematische Ansprache der Eigentümer von innerörtlichen Baulandpotenzialen (Baulücken, leerstehende Althofstellen und Wohngebäude) stellt daher einen weiteren, elementaren Arbeitsschwerpunkt im Modellprojekt FLIZ dar (s. Kap. 5). Der Erfolg der Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen steht auch in Abhängigkeit zur Bevölkerungsentwicklung und dem daraus resultierenden Wohnbaulandbedarf (s. Kap. 4) sowie der kommunalpolitischen Zielsetzung zur Innenentwicklung und deren konsequenten Umsetzung (s. Kap. 7).

4 Wohnbaulandbedarf

4.1 Methode zur Ermittlung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs

4.1.1 Einordnung der Baulandbedarfsberechnung innerhalb des FLIZ-Projektes

In der kommunalen Planung werden Berechnungen zum Baulandbedarf beispielsweise bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen, Wohnungsbaukonzepten oder Neubaugebietsplanungen durchgeführt, um zukünftig notwendigen Flächenbedarf ableiten und begründen zu können. Für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs in den Kommunen gibt es jedoch keine standardisierte, allgemein anerkannte Methode, allenfalls zu beachtenden Rahmenparameter. Deshalb kommen z. B. bei der Erarbeitung von Flächennutzungsplänen sehr verschiedene Formen der Wohnbaulandbedarfsberechnung zum Einsatz, die dann von den Kommunen selbst oder den mit der Flächennutzungsplanung beauftragten Planungsbüros durchgeführt werden. Auch durch die übergeordneten Behörden bzw. den Gesetzgeber ist keine Handreichung zur Wohnbaulandbedarfsberechnung nach einheitlichen Maßstäben vorgegeben.

Unter den veränderten demographischen Entwicklungsbedingungen, die je nach Region nicht mehr dem jahrzehntelang unbestrittenen Wachstumspostulat bei Bevölkerungs- und Siedlungsflächenentwicklung entsprechen, kommt einer qualifizierten Wohnbaulandbedarfsberechnung eine besondere Bedeutung zu. Außerdem gilt es in einem auf Innenentwicklung konzentrierten Projekt auch einen Maßstab für das Potenzial von Innenentwicklungsflächen in Bezug zu den zukünftig benötigten Wohnbauflächen bereitzustellen. Die nach einer einheitlichen Methode berechneten Wohnbaulandbedarfszahlen können dann den ermittelten Innenentwicklungspotenzialen gegenübergestellt werden. Durch die Veranschaulichung der Zahlenwerte und Dimensionen soll die Diskussion um das zukünftige Verhältnis zwischen Innen- und Außenentwicklung in den Kommunen und der Region befördert werden.

In der Interkommunalen Allianz „Oberes Werntal“ wurde deshalb im Rahmen des Modellprojekts auf Basis von aktuellen und vergleichbaren statistischen Daten die Berechnung des zukünftigen Baulandbedarfes je Kommune durchgeführt. Dafür wurde der Prognosezeitraum 2006 - 2020 angesetzt. Die je Kommune nach der gleichen Methode ermittelten Wohnbaulandbedarfszahlen (s. Kap. 4.1.2) werden abschließend in Kapitel 4.3 den ermittelten Innenentwicklungspotenzialen (s. Kap. 3) gegenübergestellt.

4.1.2 Methodische Vorgehensweise

4.1.2.1 Berechnungsgrundlagen

Die Wohn-Baulandbedarfsberechnung für Kommunen setzt verschiedene Input-Faktoren voraus. In der Regel kommen mindestens folgende Faktoren zur Anwendung:

- Bevölkerungsprognose für die Kommune (äußerer Bedarf),
- Auflockerungsbedarf (innerer Bedarf).

Bevölkerungsprognose (äußerer Bedarf)

Auf Ebene der kreisangehörigen Gemeinden liegen in Bayern keine Bevölkerungsprognosen von Seiten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung (LfStaD) vor. Die Regionalisierung der Prognosedaten findet nur bis auf die Landkreisebene hinab statt. Somit fehlen „gemeindscharfe“ amtliche Prognosedaten für die Bevölkerungsentwicklung in den beteiligten Allianskommunen.

Im Rahmen des Modellprojektes FLIZ wurden folgende Möglichkeiten diskutiert, wie Prognosedaten für die einzelnen Kommunen abzuleiten wären:

- a) Landkreisprognose für die Kommunen übernehmen
Die Prognosen des LfStaD für die betroffenen Landkreise werden auch in den entsprechenden Kommunen zu Grunde gelegt.
→ Dies „schert alle Kommunen eines Landkreises über einen Kamm“.
- b) Lineare Fortschreibung der realen Bevölkerungsentwicklung
Fortschreibende Prognose auf Basis der realen Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Kommunen (letzte 10 Jahre oder letzte 5 Jahre) durch deren lineare Projektion auf den entsprechenden Prognosezeitraum.
→ Fortschreibung auf diese Weise berücksichtigt nicht ausreichend die aktuelle und prognostizierte demographische Entwicklung. In diesem Zusammenhang ist zudem problematisch, dass in den Allianzkommunen der insgesamt positive Trend bei 10-jähriger Betrachtung bei der Betrachtung der letzten 5 Jahre weitgehend in einen deutlich negativen Trend umschwenkt, der sich aller Voraussicht nach auch in den kommenden Jahren fortsetzen wird.
- c) Relativierte Landkreisprognose für die Kommunen
Die Abweichung der realen Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Kommunen im Verhältnis zur Gesamtentwicklung im Landkreis wird ermittelt (letzte 5 Jahre). Diese gemeindespezifischen Abweichungen (Prozentpunkte über oder unter dem Landkreisdurchschnitt) werden dann je Kommune mit dem Wert der Bevölkerungsprognose für den Landkreis verrechnet.

Nach eingehender Diskussion und Abstimmung mit den für die Bauleitplanung zuständigen Vertretern der Regierung von Unterfranken und der Landratsämter Bad Kissingen und Schweinfurt fiel die Entscheidung auf die relativierte Landkreisprognose (Variante c). Mit dieser Variante lässt sich ein spezifischer Prognosewert für die einzelnen Kommunen ableiten. Auf der Basis der prognostizierten demographischen Entwicklung im entsprechenden Landkreis wird hier auch die jeweilige, auf verschiedenen Rahmenbedingungen beruhende Dynamik der Kommunen in der jüngsten Vergangenheit berücksichtigt.

Diese Vorgehensweise wurde zudem jeweils mit den Bürgermeistern und den Verwaltungsmitarbeitern der 9 Allianzkommunen abgestimmt und als geeignet befunden.

Auflockerungsbedarf (innerer Bedarf)

Der innere Bedarf ergibt sich aus den für die Zukunft zu erwartenden Auflockerungen im Bestand, die sich z. B. im Rückgang der Belegungsdichte von Wohneinheiten äußern (mehr Klein-/Singlehaushalte, höherer durchschnittlicher Bedarf an Wohnfläche je EW). Die für eine Kommune beispielhaft angenommene Abnahme der Belegungsdichte der Wohneinheiten von aktuell 2,1 EW/WE auf 2,0 EW/WE im Prognosezeitraum (2006 - 2020) entspricht einer jährlichen Auflockerung von ca. 0,35%. Eine allgemein gültige Richtgröße für die Ansetzung des Auflockerungsfaktors besteht nicht, so dass die in der Praxis angenommenen Auflockerungsfaktoren variieren, oft in der Größenordnung zwischen 0,3 und 0,5 % p. a.).

Für die Bestimmung des Auflockerungsbedarfes in den ländlich geprägten Allianzkommunen wurde eine jährliche Auflockerung von 0,3 % angesetzt. Dieser Auflockerungsfaktor wurde, wie schon die Vorgehensweise zur relativierten Landkreisprognose, mit den zuständigen Fachbehörden und den betroffenen Kommunen abgestimmt.

Für den Ansatz einer Abnahme der Belegungsdichte (EW/WE) um 0,3% p. a. sprechen u. a. folgende Gründe:

- Aus den unerwünschten Auflockerungstendenzen der Vergangenheit darf nicht in übertriebenem Maße ein Baulandbedarf für die Kommunen abgeleitet werden (was ja wiederum eine weitere Auflockerung bzw. neue Innenentwicklungspotenziale fördert).
- Die Auflockerung wird auch durch Kräfte forciert (Singlehaushalte, Kleinhaushalte, Restnutzungen), welchen durch Siedlungsausweisungen am Ortsrand nur bedingt begegnet werden kann.
- Eine stärkere Auflockerung als die angesetzt ist in Anbetracht der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale städtebaulich nicht wünschenswert. Durch die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen soll vielmehr einer weiteren Abnahme der Siedlungsdichten (insbesondere im Zusammenhang mit der zu erwartenden Bevölkerungsabnahme) entgegen gewirkt werden.
- Auch um zukünftig die Auslastung der bestehenden Infrastruktur zu gewährleisten (Wirtschaftlichkeit), sollte eine stärkere Auflockerung vermieden werden.
- Die am FLIZ-Projekt teilnehmenden Modellkommunen haben die Notwendigkeit einer verstärkten Innenentwicklung vor einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich erkannt. In diesem Zusammenhang liegt es im Interesse der Kommunen den Trend der stetig abnehmenden Siedlungsdichten zu brechen.

4.1.2.2 Verwendete Datengrundlagen

Die zur Baulandbedarfsberechnung verwendeten statistischen Grundlagen basieren auf allgemein verfügbaren Daten und Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung (LfStaD 2007). Sie setzen sich aus folgenden Komponenten zusammen:

- Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Allianzkommunen (2001 - 2006),
- Bevölkerungsentwicklung der entsprechenden Landkreise (2001 - 2006),
- Bevölkerungsprognose für die entsprechenden Landkreise (2005 - 2025),
- Einwohner je Wohneinheit (EW/WE) in den einzelnen Allianzkommunen und
- durchschnittliche Wohneinheiten (WE) je ha Gebäude- und Freifläche (GF) in den einzelnen Allianzkommunen.

4.1.2.3 Vorgehensweise

Auf Grundlage dieser Daten wurden je Kommune folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

Schritt 1: Bedarf aus Bevölkerungsveränderung (äußerer Bedarf)
(Bevölkerungsprognose für Kommune als relativierte Landkreisprognose).

- Umrechnen der Daten für die erfolgte Bevölkerungsentwicklung (Kommune, Landkreise) und der Landkreisprognose (LK Bad Kissingen: -6,4 %, LK Schweinfurt: -6,2 %) auf die Bevölkerungsveränderungen pro Jahr.
- Vergleich der Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2001 - 2006 in der Allianzkommune mit der des entsprechenden Landkreises und Ableitung eines kommunenspezifischen „Dynamikfaktors“, der die Relation der Entwicklungsdynamik der Kommune im Vergleich zum Landkreis ausdrückt.
- Umrechnung des Prognosewertes für den Landkreis mit dem ermittelten kommunenspezifischen „Dynamikfaktor“ auf einen Prognosewert für die Kommune.

- Umrechnung der relativen Prognosewerte auf absolute Einwohnerzahlen. Umrechnung der Veränderung der absoluten Einwohnerzahlen aus der Prognose mit den kommunenspezifischen Belegungsdichten (EW/WE) auf die Veränderung der Wohneinheiten.

Schritt 2: Auflockerungsbedarf (innerer Bedarf)

- Umrechnen des Auflockerungsfaktors von 0,3 % p. a. auf eine fiktive Bevölkerungszunahme (EW) und anhand der kommunenspezifischen Belegungsdichte (EW/WE) auf den Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten (WE).

Schritt 3: Saldo des Wohneinheitenbedarfs und Flächenbedarfsermittlung

- Ermittlung des Saldos aus dem Bedarf an Wohneinheiten durch Bevölkerungsveränderung und dem Wohneinheitenbedarf aus dem Auflockerungsbedarf.
- Umrechnung des saldierten Wohneinheitenbedarfs auf den Flächenbedarf mit Hilfe der kommunenspezifisch bekannten statistischen Größe „Wohneinheiten je ha Gebäude- und Freifläche“ (WE/ha GF).

Der Saldo der Wohneinheiten aus äußerem und innerem Bedarf kann negativ oder positiv sein. Ist der Saldo negativ, d. h. wird ein durch entsprechende Bevölkerungsprognose induzierter negativer Wohneinheitenbedarf durch den aus dem Auflockerungsbedarf induzierten Wohneinheitenbedarf nicht kompensiert, dann ergibt sich rechnerisch ein negativer Wohnbaulandflächenbedarf. In diesem Fall wurde im Rahmen von FLIZ der Flächenbedarf bei Bildung von Summen oder Bilanzierungen gleich Null gesetzt.

4.1.3 Berechnungsformular zur Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs einer Kommune

Auf Basis der vorgestellten Methodik inklusive der relativierten Landkreisprognose wurde im Rahmen des FLIZ-Projektes ein Berechnungsformular auf Excel-Basis entwickelt (Abb. 16). Dieses Formular erlaubt die einfache Eingabe der relevanten statistischen Daten, des gewünschten Prognosezeitraums sowie des angesetzten Auflockerungsbedarfs. Auf dieser Basis errechnet das Formular den zukünftigen Flächenbedarf für Wohnbauland.

Berechnung Wohnbaulandbedarf auf Basis der Bevölkerungsentwicklung					
Bitte tragen Sie folgende Daten ein Quelle: www.inka.bayern.de					
Zeithorizont / Jahre	14	Ort	Euerbach		
aktuelle Einwohnerzahl	3.086	Wohnungen je 1000 Einwohner	454,0	Wohnungen pro ha Gebäude- und Freifläche	14,1
mittlere jährliche Bevölkerungsveränderung der letzten 5 Jahre in der Stadt / Gemeinde in %	-0,2				
mittlere jährliche Bevölkerungsveränderung der letzten 5 Jahre im Landkreis in %	-0,3	Einwohner / Wohneinheit (Belegungsdichte)	2,203	jährlicher Auflockerungsbedarf in %	0,3
Bevölkerungsprognose für den Landkreis	-6,2				
Bevölkerungsprognose zusätzliche Einwohner	-91	Bedarf an Wohneinheiten aus der Bevölkerungsentwicklung	-41	Auflockerungsbedarf in Wohneinheiten	62
Flächenbedarf (gesamt) in Hektar				1,5	

Abb. 16: Berechnungsformular zur Ermittlung des kommunalen Wohnbaulandbedarfs

Die einzugebenden statistischen Kennwerte sind für jede bayerische Kommune im Onlinedienst INKA (Indikatorenkatalog der Landes- und Regionalplanung in Bayern) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (StMWIVT) abrufbar (www.inka.bayern.de).

4.2 Zukünftiger Wohnbaulandbedarf in der interkommunalen Allianz

Entsprechend der vorgestellten Methodik (s. Kap. 4.1) sind die Teilschritte für die Wohnbaulandbedarfsberechnung in den 9 Allianzkommunen in den folgenden Tabellen dargestellt.

Zunächst werden in Tab. 8 auf Basis der von 2001 bis 2006 erfolgten Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen und Landkreisen sowie der Bevölkerungsprognose für die Landkreise die jährlichen Bevölkerungsprognosewerte für die einzelnen Kommunen abgeleitet. Dies erfolgt mittels der relativierten Landkreisprognose. Dabei wird jeweils mit den jährlichen Entwicklungs- und Prognosedaten gearbeitet.

Tab. 8: Relativierte Landkreisprognose zur Ableitung der Bevölkerungsprognose für die einzelnen Allianzkommunen

Landkreis (Lkr.) Kommune	Bevölkerungs- entwicklung 2001-2006 * p. a.	Differenz der realen Bevölkerungsentwick- lung p. a. der Kommune zum Landkreis	Relativierte Prognose der Bevölkerungsentwick- lung p. a. 2006-2020 (Übertrag Differenz Kommune/Landkreis)
Lkr. Schweinfurt	- 0,30 %		- 0,31 %
Bergtheimfeld	- 0,10 %	+ 0,20 %	- 0,11 %
Euerbach	- 0,20 %	+ 0,10 %	- 0,21 %
Geldersheim	- 0,50 %	- 0,20 %	- 0,51 %
Niederwerrn	0,00 %	+ 0,30 %	- 0,01 %
Poppenhausen	- 0,20 %	+ 0,10 %	- 0,21 %
Waigolshausen	- 0,50 %	- 0,20 %	- 0,51 %
Wasserlosen	- 0,30 %	0,00 %	- 0,31 %
Werneck	- 0,20 %	+ 0,10 %	- 0,21 %
Lkr. Bad Kissingen	- 0,40 %		- 0,32 %
Oerlenbach	- 0,20 %	+ 0,20 %	- 0,12 %

Quelle: www.inka.bayern.de 2007) p. a. = per annum (pro Jahr)

Mit Ausnahme der Gemeinde Niederwerrn, für die im Prognosezeitraum eine Stagnation der Bevölkerung zu erwarten ist, werden für alle anderen Allianzkommunen negative Bevölkerungsprognosen abgeleitet. Die jährlichen Entwicklungsraten variieren zwischen -0,11 % und -0,51 %.

Durch Umrechnung der Bevölkerungsprognosen auf den Neubedarf an Wohneinheiten (äußerer Bedarf) und die Ableitung des inneren Bedarfs durch Ansetzung des jährlichen Auflockerungsfaktors von 0,3 % (s. Kap. 4.1) wurden die jeweiligen Bedarfe an Wohneinheiten ermittelt und saldiert. Der jeweilige Bedarf an Wohneinheiten (WE) sowie der jeweils spezifisch daraus abgeleitete Flächenumfang für die einzelnen Allianzkommunen sind in Tab. 9 zusammengestellt. Die detaillierten Berechnungen für die einzelnen Allianzkommunen sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Tab. 9: Saldierung des Wohneinheitenbedarfs aus äußerem und innerem Bedarf sowie abgeleitete Bedarfsflächen für Wohnbauland im Prognosezeitraum 2006 – 2020 für die Allianzkommunen

Kommune	Äußerer Bedarf in WE	Innerer Bedarf in WE	Bedarf insgesamt in WE	Flächenbedarf insgesamt in ha
Bergheimfeld	-37,35	106,61	69,26	4,1
Euerbach	-41,17	61,74	20,57	1,5
Geldersheim	-87,30	44,80	-42,50	-2,4*
Niederwerrn	-5,10	160,57	155,47	6,3
Poppenhausen	-55,03	81,77	26,74	2,1
Waigolshausen	-84,77	51,84	-32,93	-2,6*
Wasserlosen	-57,80	58,53	0,73	0,1
Werneck	-126,41	189,24	62,83	5,5
Oerlenbach	-39,41	102,66	63,25	6,0
Gesamt	-449,57	805,92	356,35	25,6*

WE = Wohneinheiten

* negative Flächenbedarfe werden beim Summieren = 0 gesetzt

Für die Allianzkommunen insgesamt liegt der ermittelte Flächenbedarf bis 2020 bei 25,6 ha. Die Spanne reicht von -2,6 ha (Waigolshausen) und -2,4 ha (Geldersheim) bis zu +6,0 ha (Oerlenbach) und +6,3 ha (Niederwerrn).

Es wird darauf hingewiesen, dass der negative Flächenbedarf für die Kommunen Geldersheim und Waigolshausen vor der Aufsummierung auf 25,6 ha gleich Null gesetzt wurden (so in Tab. 9, Abb. 17 u. Abb. 18).

4.3 Gegenüberstellung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs mit den ermittelten Innenentwicklungspotenzialen

Stellt man die für den Prognosezeitraum bis 2020 berechneten Wohnbaulandbedarfszahlen der Allianzkommunen von 25,6 ha den aktuell ermittelten Innenentwicklungspotenzialen von 252,4 ha (vgl. Kap. 3.3.2) gegenüber, so ergibt sich ein Verhältnis von etwa 1:10. In Abb. 17 sind diese Größenverhältnisse grafisch dargestellt.

Beim Vergleich der Wohnbaulandbedarfszahlen der Allianzkommunen von 25,6 ha mit den aktuell ermittelten Flächenpotenzialen allein der klassischen Baulücken (126,7 ha, vgl. Tab. 6) ergibt sich ein Verhältnis von etwa 1:5. Die grafische Darstellung dieses Größenverhältnisses erfolgt anhand von Kreisflächen in Abb. 18.

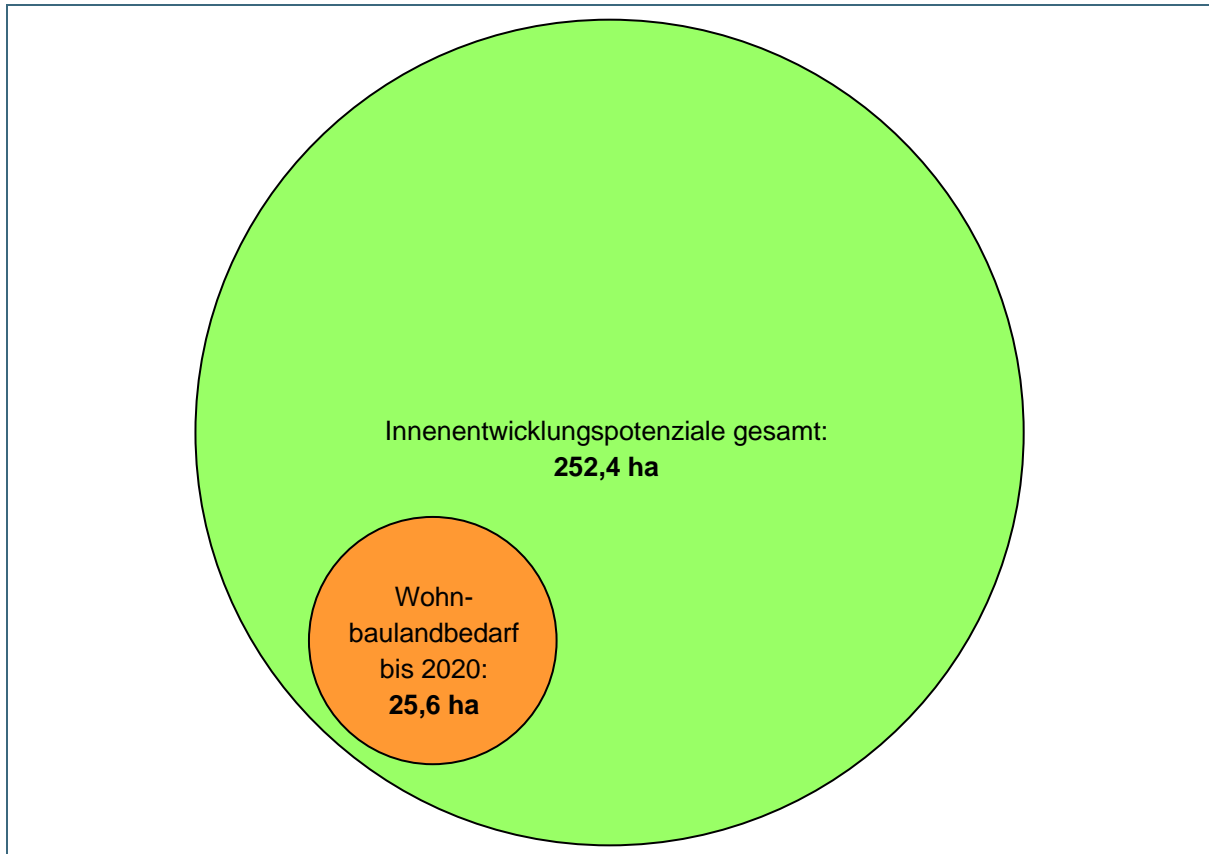


Abb. 17: Gegenüberstellung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs mit den ermittelten Innenentwicklungspotenzialen (Flächenvergleich) für die Allianz

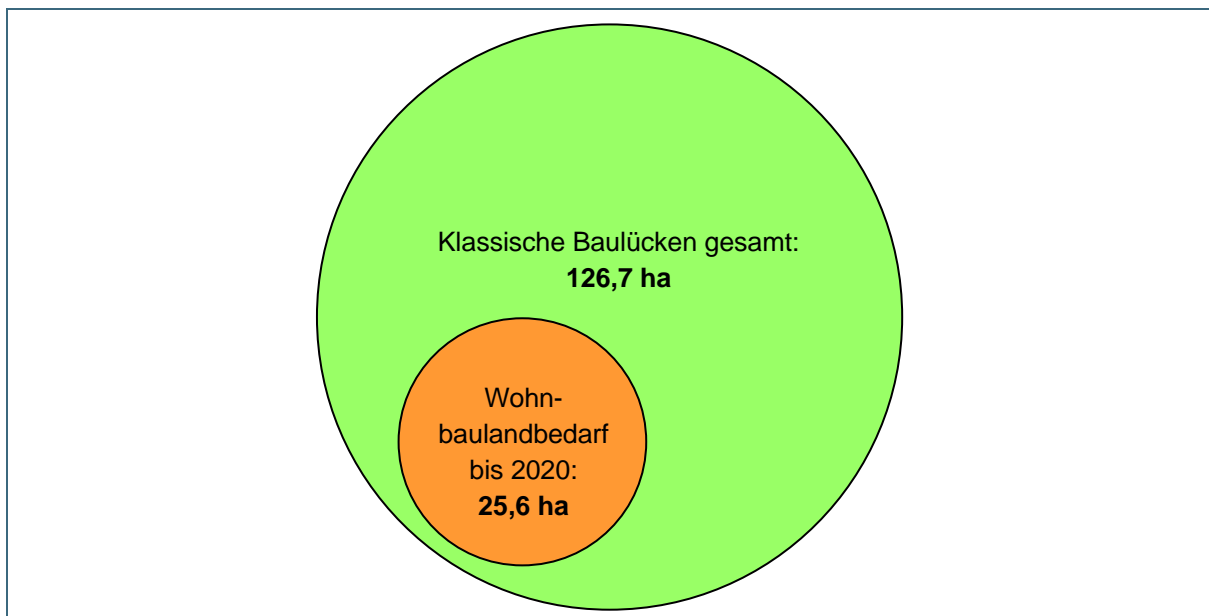


Abb. 18: Gegenüberstellung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs mit den ermittelten Flächenpotenzialen an klassischen Baulücken für die Allianz

Die Gesamtwerte für die Allianz und die jeweiligen Einzelwerte der Kommunen sind für den Baulandbedarf einerseits und alle Potenzialflächen andererseits in Tab. 10 vergleichend zusammengestellt. Es wird deutlich, dass das für die gesamte Allianz beschriebene Verhältnis von 1:10 zwischen zukünftigem Flächenbedarf und aktuellen Flächenangeboten in manchen Allianzgemeinden deutlich enger ausfällt (Bsp. Niederwern), in anderen dagegen um ein Vielfaches weiter ist (vgl. Tab. 10, Spalte 2 u. 3). In zwei Kommunen steht dem Flächenangebot an Innenentwicklungspotenzialen ein „negativer“ Flächenbedarf gegenüber (der in der Bilanzierung jedoch = '0' gesetzt wurde). Die Flächenbedarfssumme, die sich bei einer rechnerischen Berücksichtigung des „negativen“ Flächenbedarfs in Geldersheim und Waigolshausen für die Gesamtallianz ergeben würde, erscheinen in Tab. 10 hinter den in die Bilanz eingestellten Werten in Klammer.

Beschränkt man sich für den Vergleich beim Flächenangebot aus Innenentwicklungspotenzialen allein auf die klassischen Baulücken, so liegen selbst diese in allen Kommunen über den Werten für den jeweiligen Wohnbauland-Flächenbedarf bis 2020 (vgl. Tab. 10, Spalte 2 u. 4)

Tab. 10: Vergleich des zukünftigen Wohnbauland-Flächenbedarfs mit den Innenentwicklungspotenzialen in den Allianzkommunen

Kommune	Flächenbedarf bis 2020 gesamt (ha)	innerörtliche Entwick- lungspotenziale gesamt (ha)	klassische Baulücken (ha)
Berggrheinfeld	4,1	47,0	26,2
Euerbach	1,5	29,9	10,8
Geldersheim	0 / (-2,4)*	13,1	9,2
Niederwern	6,3	9,1	6,7
Poppenhausen	2,1	21,7	8,6
Waigolshausen	0 / (-2,6)*	12,8	7,5
Wasserlosen	0,1	25,0	14,1
Werneck	5,5	50,7	21,6
Oerlenbach	6,0	43,1	22,2
Gesamt	25,6 (20,6)	252,4	126,7**

* negative Flächenbedarfswerte werden beim Summieren = 0 gesetzt

** Summenabweichung durch Rundungseffekte

5 Eigentümeransprache

5.1 Konzept und Vorgehensweise

5.1.1 Ziele und Vorteile der Eigentümeransprache

Die Eigentümer von potenziellen Entwicklungsflächen im Bestand stellen in der Regel eine bedeutende, wenn nicht die wichtigste Akteursgruppe in der Innenentwicklung einer Kommune dar. Und es sind auch die Eigentümerinteressen, welche von Seiten der Kommunen regelmäßig als unbekannt und oft hemmende Größe in der Diskussion zur Innenentwicklung vorgebracht werden.

Nicht nur, um das allgegenwärtige Dogma „Die wollen ja alle nicht verkaufen“ mit realistischen, systematisch ermittelten Informationen und Zahlen zu beleuchten, sondern auch die konkreten Interessen sowie Ziele und Wünsche der Eigentümer bezüglich ihrer Grundstücke (z. B. Baulücken, leerstehende Gebäude/Hofstellen) analysieren zu können, wurden im Rahmen des Modellprojektes FLIZ Eigentümeransprachen in Form schriftlicher Befragungen durchgeführt.

Die Ergebnisse einer solchen Eigentümerbefragung geben der Kommune nicht nur Klarheit über die Anzahl der aktuell verkaufsbereiten Eigentümer. Die Verwaltung kann aus der Kenntnis über die Interessenslage der Eigentümer auch die Notwendigkeit und Strategie weitergehender Maßnahmen der Innenentwicklung ableiten. In Tab. 11 sind Ziele und Vorteile einer schriftlichen Eigentümerbefragung sowie daraus ableitbare weitere Maßnahmen und Strategien zusammengefasst (s. a. Kap. 5.3).

Tab. 11: Ziele der Eigentümeransprache

Informationsgewinn
zur Ableitung der „realistischen“ Innenentwicklungspotenziale
zur Kenntnis verkaufswilliger Eigentümer
zur Kenntnis über Motive und Interessen der Eigentümer
... als Grundlage
für die Bedarfs- und Flächennutzungsplanung
für mehr Planungssicherheit
für die Erweiterung des Angebotspektrums an Baugrundstücken durch die Kommune → Erhöhung der Attraktivität der Kommune als potenzieller Wohnstandort
... zur Ableitung von spezifischem Handlungsbedarf
z. B. (internetgestützte) Grundstücks-/Wohnbaulandbörse
z. B. Beratungskonzept (durch Kommune/Architekten)

5.1.2 Schriftliche Befragung von Baulücken- und Leerstandseigentümern

Prämisse im Modellprojekt FLIZ war, die Eigentümer von den Potenzialflächen (Grundstücken) zu befragen, die keinen Gebäudebestand aufweisen, bzw. deren Gebäude im Sinne eines Leerstandes vollständig ungenutzt sind. Weitere Vorgaben waren, die Baulandpotenziale zu erfassen, welche aufgrund ihrer Menge oder ihrer städtebaulichen Bedeutung eine hohe Priorität aufweisen.

Im Rahmen des Modellprojektes wurden von den Kommunen daher die Eigentümer folgender Baulandkategorien angeschrieben:

- Klassische Baulücken,
- Althofstellen leerstehend,
- Wohngebäude leerstehend.

Baulücken sind quantitativ die mit Abstand bedeutendsten Innenentwicklungspotenziale in den 9 Allianzkommunen. Wie in Kapitel 2.3 dargelegt, stellen sie mit 1.432 Einzelflächen und einem Umfang von 127,6 ha gut die Hälfte aller ermittelten Potenzialflächen. Zudem standen sie trotz ihres mengenmäßigen Umfangs in der Vergangenheit oft nicht im Fokus einer gezielten und aktiven Aktivierungspolitik der Kommunen - oft mit Hinweis auf die Eigentümer als hemmenden Faktor.

An leerstehenden Althofstellen und leerstehenden Wohngebäuden wurden allianzweit 229 Objekte erfasst. Das sind zwar deutlich weniger als Baulücken, aber leerstehende Gebäude werden in der Regel nicht mehr unterhalten und unterliegen in der Folge dem Verfall. Leerstände mit mehr oder weniger fortgeschrittenen Verfallserscheinungen stellen somit aufgrund ihrer meist zentralen und nicht selten ortsbildprägenden Lage oft ein qualitatives Problem für die Kommunen dar. Zudem ist als soziologischer Aspekt zu ergänzen, dass die potenziellen Bewohner solcher Gebäude den entsprechenden Quartieren – hier also den alten Kernorten – verloren gehen.

5.1.3 Vorbereitung der Eigentümerbefragung in den Kommunen

Der Fragebogen zur Ansprache von Baulückeneigentümern wurde aus dem Forschungsprojekt HAI – Handlungsempfehlungen für eine aktive Innenentwicklung (vgl. StMUG/UM 2008; MÜLLER-HERBERS U. MOLDER 2008) übernommen und angepasst. Der Fragebogen für die Leerstandseigentümer wurde für das Modellprojekt FLIZ neu entwickelt. Zudem wurden für die Baulücken- und Leerstandseigentümer jeweils getrennte Musteranschreiben entwickelt.

Die Vorbereitung und Einweisung der zuständigen Vertreter der Kommunen zu Inhalten und Ablauf der schriftlichen Eigentümeransprache erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 12. Juni 2008 in der Gemeinde Wasserlosen. Dabei wurden die Ziele der gemeinsamen Befragungsaktion dargelegt sowie die Musteranschreiben und Fragebögen vorgestellt und diskutiert. Anhand von vorbereiteten Checklisten konnten zudem die einzelnen Arbeitsschritte der Eigentümerbefragung besprochen sowie eine einheitliche Zeitplanung abgestimmt werden.

Die Befragungsaktion durch die Kommunen selbst erfolgte zwischen Juli und September 2008. Die Musteranschreiben und Fragebögen wurden von den Kommunen – z. T. mit kleineren Modifikationen – übernommen. Pressearbeit mit durch die Projektbearbeitung vorbereiteten Artikeln in der Tagespresse und den jeweiligen Gemeindeblättern unterstützte die Befragung zum Start und während der Aktion. In folgender Auflistung sind die wesentlichen Arbeitsschritte zur Durchführung der Eigentümerbefragung im Rahmen des FLIZ-Projektes zusammengestellt:

- Grundsatzbeschluss der Bürgermeister zur Innenentwicklung mit der Durchführung einer Eigentümeransprache als konkrete Zielvorgabe (16.04.2008),
- Informationsveranstaltung mit Einweisung der zuständigen Kommunalvertreter in Ziele, Vorgehensweise, Materialien und Zeitplanung (12.06.2008),

- Vorbereitung der Befragung in den Kommunen (Juni/Juli) mit
 - Ermittlung/Auswahl der relevanten Flurstücke aus der Bauland-Datenbank
 - Ermittlung der Eigentümer mit Adressen
 - Vorbereitung/Vervielfältigung/Serienbriefgestaltung der Anschreiben des Bürgermeisters
 - Vorbereitung/Vervielfältigung der Fragebögen als Anlage zum Anschreiben,
- Versand der Fragebögen als Serienbrief (Juli/August 2008),
- Begleitende Pressearbeit,
- Überwachung Rücklauf / z. T. 2. Durchlauf (August/September 2008),
- Auswertung Fragebögen (Oktober/November 2008).

Maßgabe für die inhaltliche Gestaltung der Fragebögen war es, neben Aussagen zur Verkaufsbereitschaft auch Informationen zu den Interessen und Motiven der Eigentümer zu erfahren; zum Beispiel, ob eine eigene Nutzung der Flächen vorgesehen ist, aus welchen Gründen das Grundstück/Gebäude (bisher) nicht genutzt/verwertet wird oder ob Beratungs-/Informationsbedarf zur Bebauung/Umnutzung oder Sanierung besteht. Bei der Frage nach einer Verkaufsbereitschaft wurde auch abgefragt, ob im positiven Falle eine Unterstützung durch die Kommunalverwaltung bis hin zum Einstellen des Flurstückes in eine Gebäudebörse der Kommune gewünscht ist.

Eine weitere Prämisse war es, Fragebögen zu entwickeln, die vom Volumen eine Doppelseite nicht überschreiten und in ca. 5 – 10 Minuten auszufüllen sind. In Tab. 12 sind die Inhalte und Faktoren, welche in den Fragebögen für die Baulücken- und Leerstandseigentümer abgefragt wurden, zusammengefasst.

Tab. 12: Fragebogeninhalte der schriftlichen Eigentümerbefragung und abgefragte Faktoren

Frageinhalte	Faktoren
Gebäude, Sanierung (nur bei Leerständen)	Gebäudetyp, Zustand, Sanierungsbedarf, Sanierungsabsichten/-planungen
Absichten zur Eigennutzung	ja/nein, Zeithorizont
Gründe, warum bisher nicht selbst genutzt / verkauft	Eigenbedarf, Vererbung, Kapitalanlage, Gartennutzung, Eigentumsverhältnisse, Baurecht, keine Nachfrage, Zuschnitt des Grundstücks, Aufwand zu hoch, ...
Bereitschaft zu Verkauf	ja/nein (inkl. Einstellung in Gebäudebörse)
Bereitschaft zum Tausch (nur bei Baulücken)	ja/nein
Beratungs-/Informationsbedarf	zu Nutzungsmöglichkeiten (architektonisch/ städtebaulich) zu Baurecht zu Verkauf/Tausch zu Abriss/Neubau/Sanierung (nur Leerstände)

5.2 Ergebnisse

5.2.1 Baulücken

Grundgesamtheit und Rücklauf

Von den 9 Gemeinden der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal sind die Eigentümer von insgesamt 1.363 Baulückenflurstücken angeschrieben worden. Der Rücklauf von 822 Baulückenfragebögen in den Gemeindeverwaltungen entspricht einer Gesamt-Rücklaufquote von über 60 %.

In Abb. 19 sind die Rücklaufquoten aus der Befragung von Baulückeneigentümern grafisch dargestellt. Mit 88,2 % wurde die höchste Rücklaufquote in Euerbach erzielt. Die geringste Rücklaufquote ergab sich in Wasserlosen, wo lediglich 37,9 % der Baulückenfragebögen wieder bei der Gemeindeverwaltung eingingen.

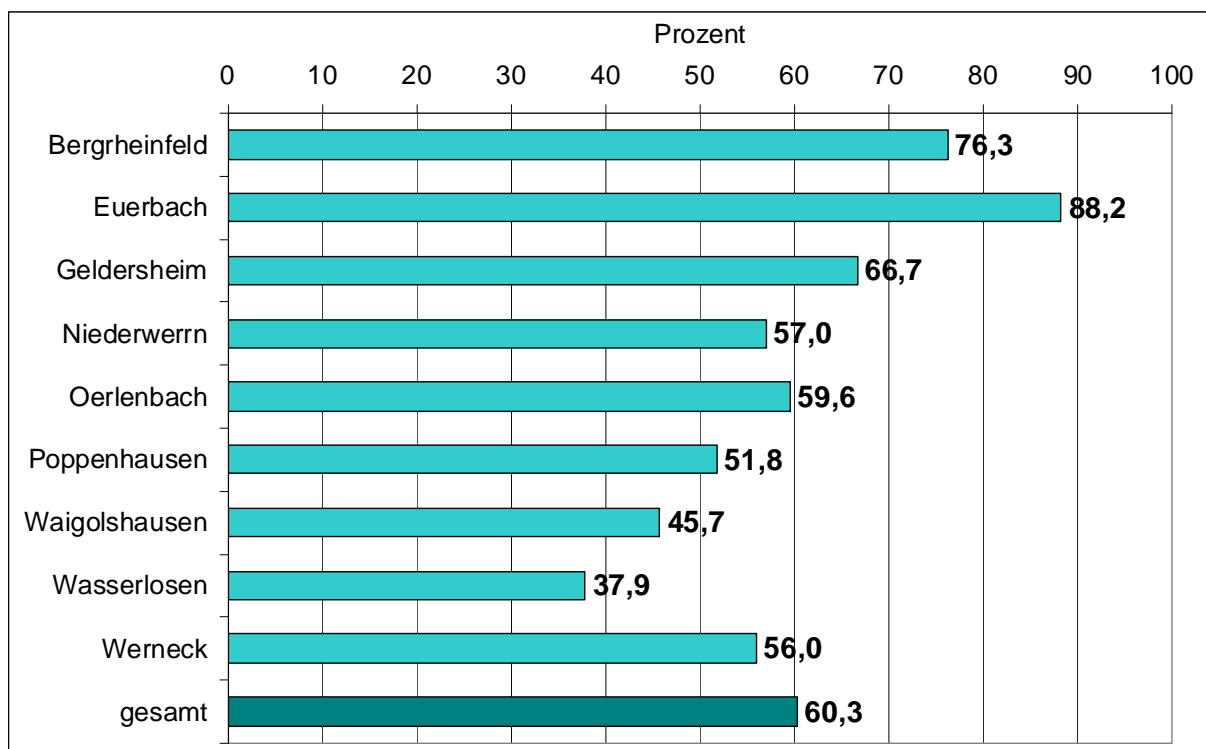


Abb. 19: Rücklaufquoten aus der Befragung von Baulückeneigentümern in % der angefragten Baulücken

Baulücken mit kurzfristiger Eigennutzung

Die Eigentümer der Baulücken waren gefragt worden, ob sie vorhaben, ihr Grundstück in näherer Zukunft selbst zu bebauen. Insgesamt 94 Eigentümer gaben dies an. Dies entspricht einem Gesamtanteil von 6,9 % der Baulücken, zu denen Fragebögen verschickt wurden. Wenn die Eigentümer von 6,9 % der Baulücken auf die Frage nach einer Eigennutzung des Grundstückes in näherer Zukunft mit ja antworten, dann heißt das im Umkehrschluss, dass über 90 % der Baulücken Eigentümern gehören, die nicht oder zumindest in näherer Zukunft nicht an einer Eigennutzung ihrer Grundstücke interessiert sind.

Der Flächenumfang der Baulückengrundstücke, deren Eigentümer eine kurzfristige Eigennutzung beabsichtigen, beträgt ca. 12,7 ha.

Die häufigsten Angaben zu einer beabsichtigten Eigennutzung ergaben sich in Werneck (18) und Euerbach (17). In Geldersheim wurde nur zu einer Baulücke eine Eigennutzung in Aussicht gestellt. Eine Übersicht über alle Allianzkommunen gibt die Abb. 20.

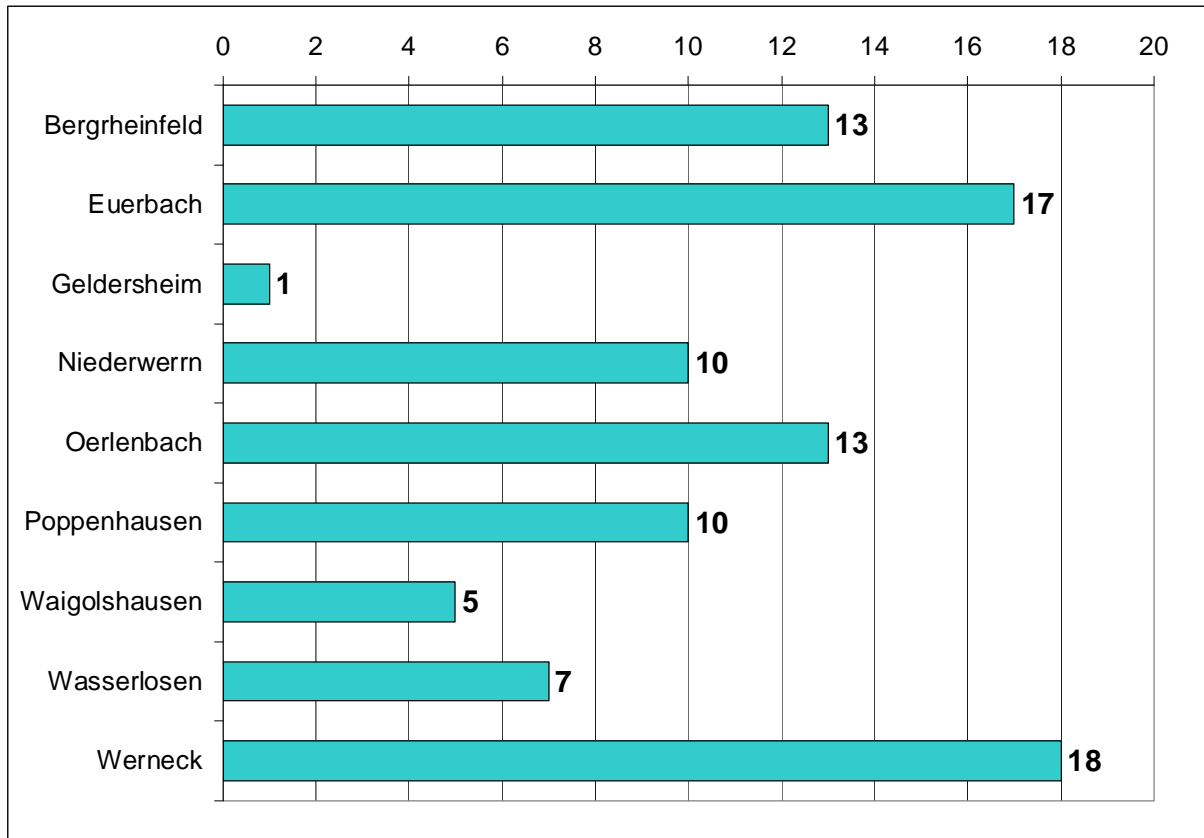


Abb. 20: Anzahl der Baulücken mit Eigennutzungsinteressen der Eigentümer (n = 94)

Baulücken mit verkaufsbereiten Eigentümern

Insgesamt gaben die Eigentümer von 237 Baulücken an, ihre Grundstücke verkaufen zu wollen. Dies entspricht einem Gesamtanteil von 17,4 % der Baulücken, zu denen Fragebögen verschickt wurden. Der Flächenumfang der Baulückengrundstücke, deren Eigentümer verkaufsbereit sind, beträgt 20,6 ha.

Die meisten Baulückengrundstücke mit verkaufsbereiten Eigentümern wurden in Bergheinfeld (56) und in Werneck (48) ermittelt. In Niederwerrn waren es dagegen nur 2 Grundstücke. In den anderen Gemeinden lagen die Werte zwischen 11 und 31. Eine Übersicht über die Baulückengrundstücke mit verkaufsbereiten Eigentümern für alle Allianzkommunen gibt die Abb. 21.

Ein Großteil der verkaufsbereiten Eigentümer ist auch bereit, seine Grundstücke mit Unterstützung durch die Gemeinde zu verkaufen (156). Zu 73 dieser Grundstücke wurde angegeben, dass ein Einstellen der Daten zum Grundstück und der Kontaktadresse des Eigentümers auf einer Internetseite der Gemeinde oder Allianz gewünscht wird, zu 83 Grundstücken sollten nur die Grundstücksdaten durch die Gemeinde veröffentlicht werden. Bei 7 Grundstücken wurde beim Verkauf eine Unterstützung durch die Gemeinde ausdrücklich nicht gewünscht.

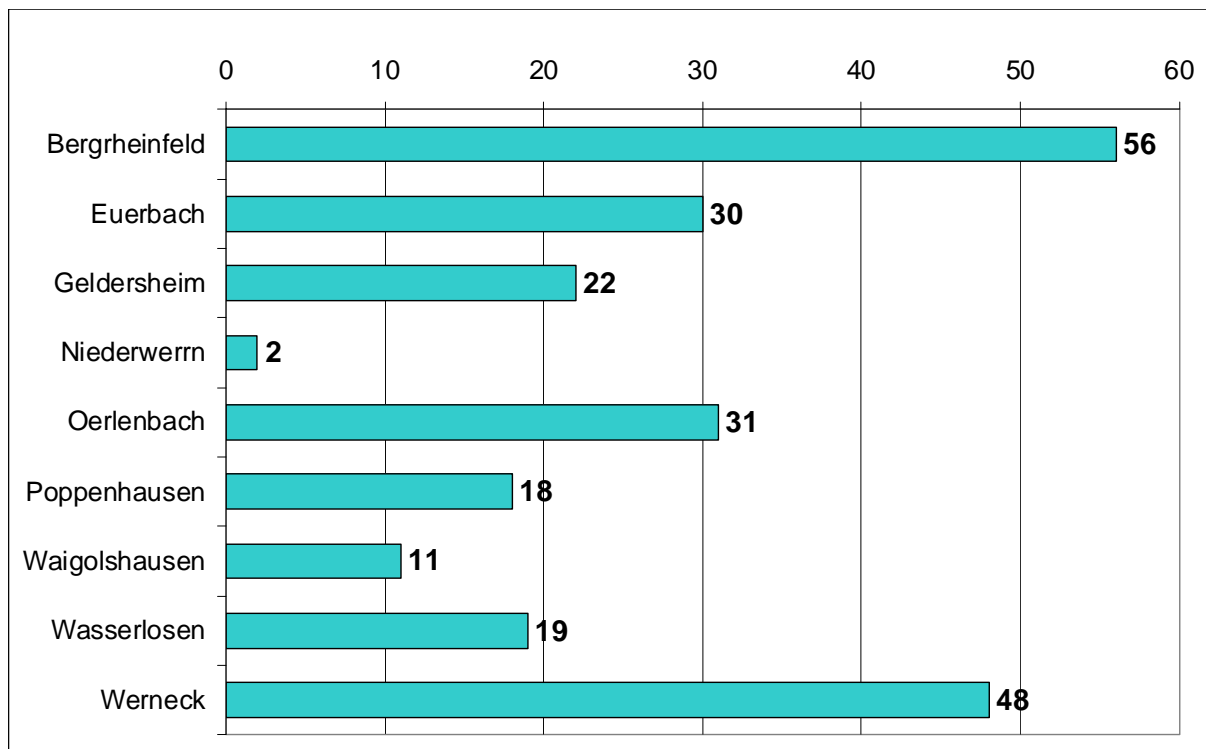


Abb. 21: Anzahl der Baulücken mit verkaufsbereiten Eigentümern (n = 237)

Baulücken mit tauschbereiten Eigentümern

In den 9 Allianzkommunen konnten insgesamt 52 Baulücken mit tauschbereiten Eigentümern (z. B. gegen ein anderes Baugrundstück oder gegen landwirtschaftliche Flächen inkl. Wertausgleich) ermittelt werden. Dies entspricht ca. 3,8 % der Baulückengrundstücke, deren Eigentümer angeschrieben wurden (s. a. Tab. 15). Die Gemeinde Poppenhausen hatte in ihren Fragebögen an die Baulückeneigentümer auf die Frage nach einer Tauschbereitschaft verzichtet, so dass sich die Ergebnisse zur Tauschbereitschaft nur auf die restlichen 8 Allianzgemeinden beziehen.

Gründe für Baulücken und Beratungsbedarf

Ergänzend zur Abfrage z. B. der beabsichtigten Eigennutzung oder der Verkaufsbereitschaft wurden die Eigentümer der Baulückengrundstücke gefragt, welche Gründe bisher verhindert haben, dass das Grundstück bebaut oder verkauft wurde und ob ein Beratungsbedarf durch die Gemeinde bestehe.

Zum ersten Punkt wurden im Fragebogen mehrere Gründe sowie ein Feld „Sonstige“ zur Auswahl vorgegeben. Weiter waren Mehrfachnennungen möglich. In Tab. 13 sind die sechs am häufigsten ausgewählten Gründe mit der Anzahl der Nennungen zusammengestellt.

Gründe	Anzahl der Nennungen
Bevorratung für Nachkommen/Erbe	375
Haus-/Kleingartennutzung	176
Bevorratung für spätere Eigennutzung	148
Grundstück dient der Kapitalanlage	120
Kein Eigenbedarf für Bebauung	109
Kein Interesse an Verwertung (z. B. Verkauf)	89

Tab. 13: Häufigste Gründe, warum Baulücken-Grundstück bisher nicht bebaut/verwertet wurden

Zum Beratungsbedarf wurden ebenfalls mehrere Möglichkeiten angeboten. In Tab. 14 sind diese nach Anzahl der Nennungen aufgereiht. Der Beratungsbedarf der Baulückeneigentümer ist jedoch recht vielfältig und passte oft nicht in das Schema der vorgegebenen Möglichkeiten. Daher wurde der Punkt „Sonstige“ am häufigsten angekreuzt, überwiegend ohne nähere Angaben.

Beratungsbedarf zu	Anzahl der Nennungen
Sonstiges	72
Grundstücksverkauf	59
Nutzungsmöglichkeiten (Architektur/Städtebau)	15
Grundstückstausch	12
Baurecht	4

Tab. 14:
Häufigste Angaben zum Beratungsbedarf der Baulückeneigentümer

Übersicht der Ergebnisse der Eigentümeransprache zu Baulückengrundstücken

In Tab. 15 sind noch einmal die wesentlichen Kennzahlen zur Eigentümerbefragung von Leerstandsgrundstücken in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal zusammengestellt.

Tab. 15: Gesamtübersicht der wesentlichen Kennzahlen* aus der Befragung von Baulückeneigentümern

Kommune	Fragebögen		%	Eigen- nut- zung	%	Ver- kauf	%	Tausch	%
	ver- sandt	Rück- lauf							
Bergrheinfeld	232	177	76,3	13	5,6	56	24,1	10	4,3
Euerbach	102	90	88,2	17	16,7	30	29,4	8	7,8
Geldersheim	78	52	66,7	1	1,3	22	28,2	14	17,9
Niederwerrn	107	61	57,0	10	9,3	2	1,9	1	0,9
Oerlenbach	250	149	59,6	13	5,2	31	12,4	5	2,0
Poppenhausen	110	57	51,8	10	9,1	18	16,4	0	0,0
Waigolshausen	94	43	45,7	5	5,3	11	11,7	4	4,3
Wasserlosen	140	53	37,9	7	5,0	19	13,6	3	2,1
Werneck	250	140	56,0	18	7,2	48	19,2	7	2,8
gesamt	1.363	822	60,3	94	6,9	237	17,4	52	3,8

%-Anteile beziehen sich jeweils auf die Grundgesamtheit von 1.363 versendeten Fragebögen

5.2.2 Leerstände

Grundgesamtheit und Rücklauf

Von den 9 Gemeinden der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal sind die Eigentümer von insgesamt 200 Leerstandsgrundstücken angeschrieben worden (leerstehende Althofstellen, leerstehende Wohngebäude). Der Rücklauf von insgesamt 126 Leerstandsfragebögen entspricht einer Rücklaufquote von 63 %.

In Abb. 22 sind die Rücklaufquoten aus der Befragung von Leerstandseigentümern für die Allianz und die einzelnen Gemeinden grafisch dargestellt. Mit 100 % wurde die höchste Rücklaufquote in Oerlenbach erzielt. Neben diesem kompletten Rücklauf wurden auch in Geldersheim mit 91,7 % sehr hohe Werte erreicht. Die geringste Rücklaufquote ergab sich in Niederwerrn, wo lediglich 16,7 % der Leerstandsfragebögen an die Gemeindeverwaltung zurückgesandt wurden.

Die hohen Rücklaufwerte für Oerlenbach ergaben sich aufgrund der Tatsache, dass hier die Eigentümer zu den 34 Leerstandsgrundstücken durch Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung persönlich aufgesucht wurden.

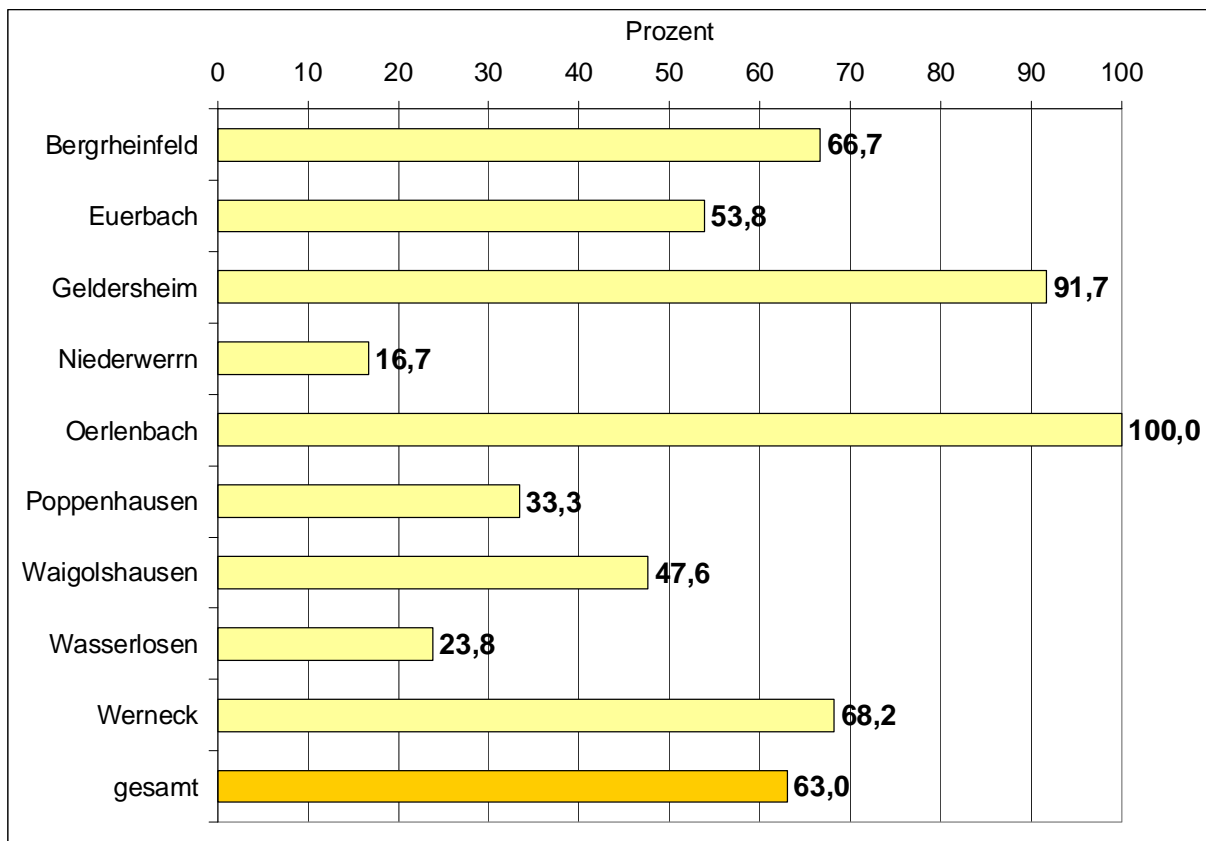


Abb. 22: Rücklaufquoten aus der Befragung von Leerstandseigentümern in % der angefragten Grundstücke

Leerstandsgrundstücke mit kurzfristiger Eigennutzung

Auf die Frage an die Eigentümer der Leerstandsgrundstücke, ob sie vorhaben, ihr Grundstück in näherer Zukunft selbst zu nutzen (Reaktivierung, Sanierung, Neubau), antworteten in der Summe 32 mit ja. Dies entspricht einem Gesamtanteil von 16 % der Leerstandsgrundstücke, zu denen Fragebögen verschickt wurden. Der Flächenumfang der Leerstandsgrundstücke, deren Eigentümer eine kurzfristige Eigennutzung beabsichtigen, beträgt ca. 1,8 ha.

Die häufigsten Angaben zu einer beabsichtigten Eigennutzung ergaben sich mit großem Abstand in Werneck (15). In Poppenhausen wurde zu keinem Leerstandsgrundstück eine Eigennutzung in Aussicht gestellt, in Euerbach, Geldersheim, Niederwerrn, Oerlenbach und Waigolshausen jeweils nur zu einem. Eine Übersicht über alle Allianzkommunen gibt die Abb. 23.

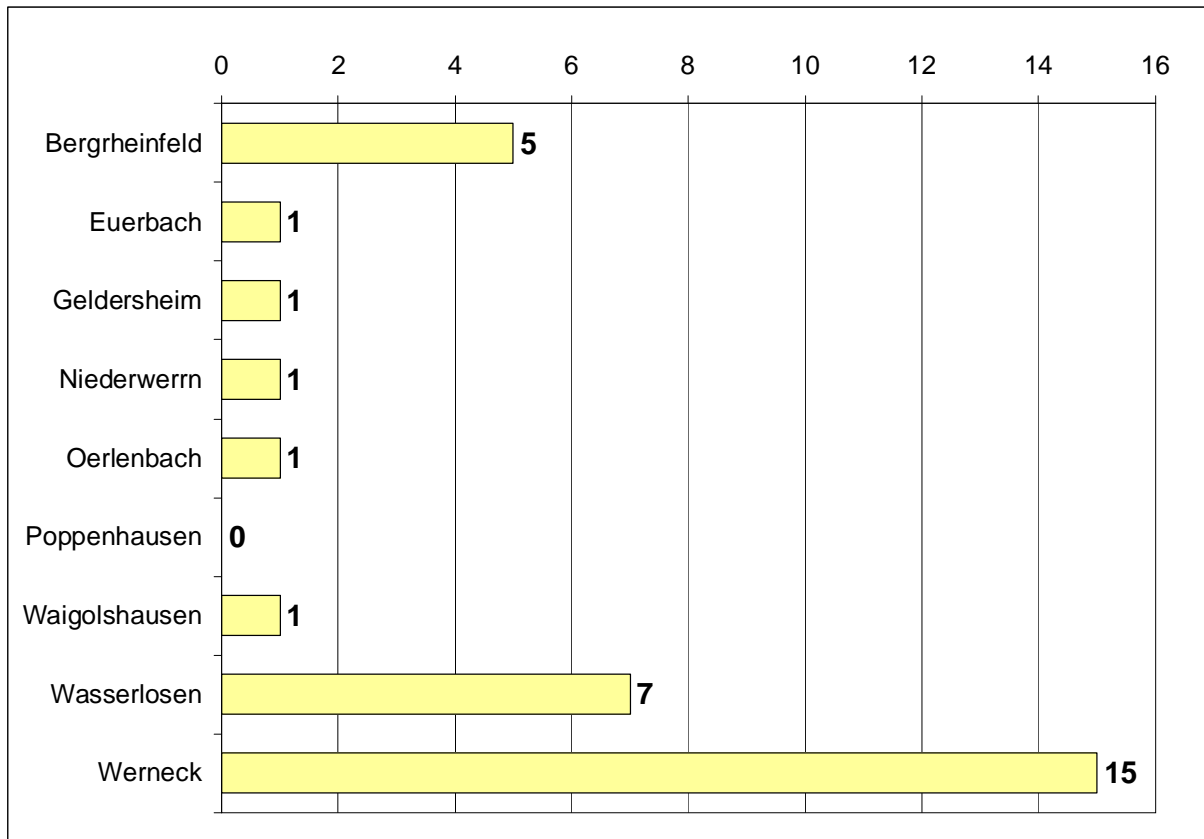


Abb. 23: Anzahl der Leerstandsgrundstücke mit Eigennutzungsinteressen der Eigentümer (n = 32)

Leerstandsgrundstücke mit verkaufsbereiten Eigentümern

Allianzweit gaben die Eigentümer von 48 Leerstandsgrundstücken an, ihre Objekte (Grundstücke mit Gebäuden/Hofstellen) verkaufen zu wollen. Dies entspricht einem Gesamtanteil von 24,0 % der Grundstücke, zu denen Fragebögen verschickt wurden. Der Flächenumfang der Leerstandsgrundstücke, deren Eigentümer verkaufsbereit sind, beträgt 3,2 ha.

Die meisten Leerstandsgrundstücke mit verkaufsbereiten Eigentümern wurden in Werneck (14) ermittelt. In Niederwerrn und Poppenhausen war es dagegen jeweils nur 1 Grundstück. In den anderen Gemeinden lagen die Werte zwischen 3 und 8. Eine Übersicht über die Leerstandsgrundstücke mit verkaufsbereiten Eigentümern für alle Allianzkommunen gibt die Abb. 24.

Ca. die Hälfte der verkaufsbereiten Eigentümer erklärte sich zudem bereit, seine Grundstücke mit Unterstützung durch die Gemeinde zu verkaufen (25). Zu 17 dieser Grundstücke wurde angegeben, dass ein Einstellen der Daten zum Grundstück und der Kontaktadresse des Eigentümers auf einer Internetseite der Gemeinde oder Allianz gewünscht wird. Zu 8 Grundstücken sollten nur die Grundstücksdaten durch die Gemeinde veröffentlicht werden. Bei 2 Grundstücken wurde beim Verkauf eine Unterstützung durch die Gemeinde ausdrücklich nicht gewünscht. Knapp die Hälfte der verkaufsbereiten Eigentümer machte keine Angaben über die gewünschten Verkaufswege.

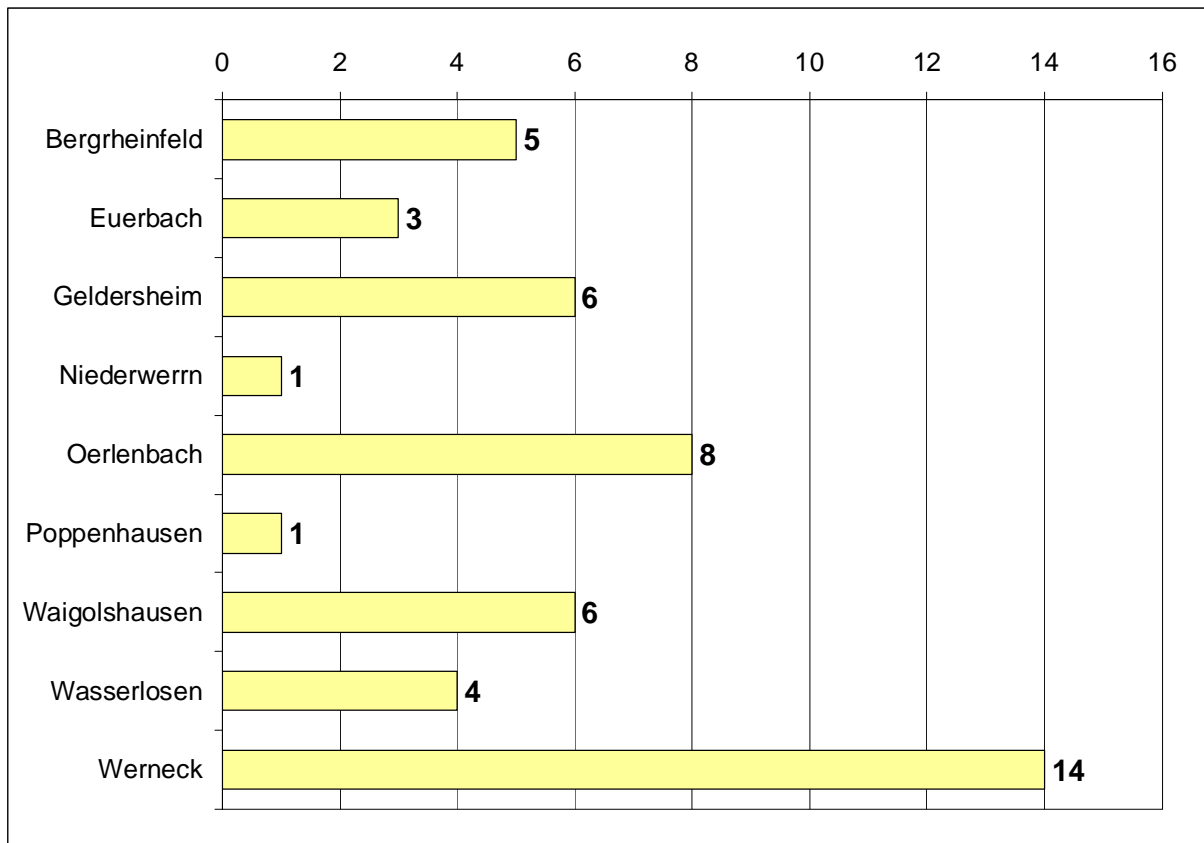


Abb. 24: Anzahl der Leerstandsgrundstücke mit verkaufsbereiten Eigentümern (n = 48)

Gründe für Leerstände und Beratungsbedarf

Ergänzend zur Abfrage der beabsichtigten Eigennutzung oder der Verkaufsbereitschaft wurden die Eigentümer der Leerstände gefragt, welche Gründe bisher verhindert haben, dass das Objekt/Grundstück wieder genutzt oder verkauft wurde und ob ein Beratungsbedarf durch die Gemeinde bestehe.

Zum ersten Punkt wurden im Fragebogen mehrere Gründe sowie ein Feld „Sonstige“ zur Auswahl vorgegeben und es waren Mehrfachnennungen möglich (vgl. Tab. 12). In Tab. 16 sind die sechs am häufigsten ausgewählten Gründe mit der Anzahl der Nennungen zusammengestellt.

Gründe	Anzahl der Nennungen
Kein Eigenbedarf/Interesse an Verwertung	24
Bevorratung für spätere Eigennutzung	22
Sonstige Gründe	19
Aufwand zu hoch / Überforderung	18
Verkaufsbemühungen bisher erfolglos	14
Fehlende Finanzierungsmöglichkeiten	11

Tab. 16: Häufigste Gründe, warum Leerstandsgrundstücke bisher nicht genutzt/verwertet wurden

Zum Beratungsbedarf wurden ebenfalls mehrere Möglichkeiten angeboten. In Tab. 17 sind diese nach Anzahl der Nennungen aufgereiht.

Beratungsbedarf zu	Anzahl der Nennungen
Verkauf	18
Sanierung / Modernisierung	9
Abriss / Neubau	9
Nutzungsmöglichkeiten (Architektur/Städtebau)	8
Sonstiges	8

Tab. 17:
Häufigste Angaben zum Beratungsbedarf der Leerstandseigentümer

Übersicht der Ergebnisse der Eigentümeransprache zu Leerstandsgrundstücken

In Tab. 18 sind noch einmal die wesentlichen Kennzahlen zur Eigentümerbefragung von Leerstandsgrundstücken in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal zusammengestellt. Im Rahmen der Leerstandsgrundstücke erfolgte keine Abfrage der Tauschbereitschaft.

Tab. 18: Gesamtübersicht der wesentlichen Kennzahlen* aus der Befragung von Leerstandseigentümern

Kommune	Fragebögen		%	Eigen- nutzung	%	Verkauf
	versandt	Rücklauf				
Bergheinfeld	15	10	66,7	5	33,3	5
Euerbach	13	7	53,8	1	7,7	3
Geldersheim	12	11	91,7	1	8,3	6
Niederwerrn	12	2	16,7	1	8,3	1
Oerlenbach	34	34	100,0	1	2,9	8
Poppenhausen	6	2	33,3	0	0,0	1
Waigolshausen	21	10	47,6	1	4,8	6
Wasserlosen	21	5	23,8	7	0,0	4
Werneck	66	45	68,2	15	22,7	14
gesamt	200	126	63,0	32	16,0	48

*-Anteile beziehen sich jeweils auf die Grundgesamtheit von 200 versendeten Fragebögen

5.3 Zusammenfassung und Bewertung der Ergebnisse der Eigentümersprache

Als wesentliche Erkenntnisse der Eigentümersprachen im Rahmen des FLIZ-Projektes lassen sich zusammenfassen:

- Wider Erwarten hohe Beteiligung,
- Bemerkenswertes Potenzial an verkaufsbereiten Eigentümern,
- Vorratshaltung als häufiges Motiv für Baulücken bestätigt,
- Aufwand für Kommunen gerechtfertigt und umsetzbar,
- Begleitende Öffentlichkeits-/Pressearbeit hilfreich und Voraussetzung für hohe Rückläufe,
- Bewusstseinsbildung in der Bevölkerung und Bereitstellung von Argumentationshilfen für die kommunale Verwaltung,
- Eigentümer sind mehrheitlich mit internetbasierter Veröffentlichung einverstanden,
- Eigentümersprache ist ein wesentliches Instrument der Innenentwicklung und liefert den Ansatz zur Ableitung weiterer Schritte zur Aktivierung von innerörtlichen Baulandpotenzialen.

Die oben aufgeführten Erkenntnisse aus der Eigentümersprache werden im Folgenden näher erläutert:

Hohe Beteiligung / Rücklaufquote

Die Rücklaufquote für die gesamte Allianz war mit 60,3 % bei den Baulücken und 63 % bei den Leerständen erfreulich hoch und lag deutlich über den Erwartungen einiger teilnehmender Gemeinden. Insbesondere für Oerlenbach und Niederwerrn, die in der Vergangenheit schon einmal partielle Eigentümerbefragungen zu Baulücken mit nur mäßigem Erfolg durchgeführt hatten, war die hohe Teilnahmebereitschaft eine positive Überraschung. Zu bemerken ist auch, dass in einigen Gemeinden ein zweiter Aufruf zur Rücksendung der Fragebögen erfolgte, der meist noch einmal einen weiteren Rücklaufschub brachte. Von wesentlicher Bedeutung dürfte auch die Einsatzbereitschaft einzelner Verwaltungsmitarbeiter in verschiedenen Kommunen gewesen sein, die durch persönliche bzw. telefonische Ansprache der Eigentümer die Fragebogenaktion unterstützt haben.

Hohe Verkaufsbereitschaft

Die ermittelte Verkaufsbereitschaft der Baulückeneigentümer ist insgesamt als unerwartet hoch einzuschätzen (vgl. Kap. 5.1.1), insbesondere wenn man die allianzweite Gesamtzahl der Baulücken mit verkaufsbereiten Eigentümern (237) bzw. die Gesamtfläche dieser Grundstücke von 20,6 ha betrachtet. Dies bedeutete eine Gesamtquote von 17,4 %, jedoch waren die Unterschiede zwischen den Gemeinden z. T. beträchtlich. Während in Niederwerrn nur für 1,9 % der angefragten Baulücken eine Verkaufsbereitschaft signalisiert wurde, waren es in Euerbach und Geldersheim mit 29,4 % bzw. 28,2 % ca. 15mal so viel. Im Vergleich zum ermittelten Wohnbaulandbedarf in den Kommunen bis 2020 (25,6 ha, s. Kap. 4.2) zeigt sich, dass alleine die Flächen der Baulückengrundstücke mit verkaufsbereiten Eigentümern (20,6 ha) diesen Bedarf schon zu einem großen Teil decken könnten. Zieht man vom Bedarf noch 12,7 ha Flächenumfang für die Baulückengrundstücke ab, deren Eigentümer eine Eigennutzung vorgesehen haben (und die damit ja einen Teil des Bedarfs decken), dann reichen die Flächen der Baulückengrundstücke mit verkaufsbereiten Eigentümern leicht zur Deckung des prognostizierten Wohnbaulandbedarfs in der Allianz. Innerhalb der verschiedenen Allianzgemeinden variieren die Salden dieser Bilanzierung jedoch deutlich.

Die Verkaufsbereitschaft bei den Leerstandseigentümern war mit einer Quote von 24 % (n= 48) noch höher als bei den Baulücken. Die mit Abstand höchste Einzelquote wurde mit 50 % in Geldersheim erreicht, in Niederwerrn lag die Verkaufsquote lediglich bei 8,3 %. Auch der relative Anteil der Leerstandsobjekte, deren Eigentümer eine Eigennutzung anstreben, liegt mit 16 % (n=32) deutlich höher als bei den Baulückengrundstücken.

Vorratshaltung als häufiges Motiv

Die in Süddeutschland verbreitete Vorratshaltung für Kinder und Enkel wird durch die Befragung der Eigentümer nach den Gründen für die Vorhaltung der Baulücken als wesentliches Motiv bestätigt. Erst mit großem Abstand folgen Motive wie „Haus-/Kleingartennutzung“, „spätere Eigennutzung“ oder „Kapitalanlage“ (s. Tab. 13).

Vertretbarer Aufwand

Aufgrund des überschaubaren Aufwandes (vgl. Vorgehensweise, Kap. 4.1.2), der hohen Akzeptanz in der Bevölkerung sowie dem großen Erkenntnisgewinn sind Eigentümerbefragungen in der dargestellten Weise für Kommunen grundsätzlich zu empfehlen. Der Erkenntnisgewinn umfasst nicht nur den Überblick über die Baulücken und Leerstandsgrundstücke mit verkaufsbereiten Eigentümern, sondern auch Informationen über die Gründe, warum Baulücken vorgehalten oder Leerstände nicht wieder genutzt werden sowie weitere Interessen und Bedürfnisse der privaten Eigentümer.

Die Vorbereitung der Anschreiben und Fragebögen etc. sowie die Information und Einweisung der Kommunen in einer gemeinsamen Informationsveranstaltung gewährleistete eine selbständige Durchführung der Befragungen in allen Kommunen.

Für baulücken- und leerstandsreiche Kommunen mit einem hohen Anteil an privaten Eigentümern ist die Eigentümerbefragung besonders zu empfehlen. Aber auch für Kommunen mit eigenen Baulückenvorräten in Neubaugebieten ist eine Kenntnis über die verkaufsbereiten privaten Eigentümer sehr hilfreich, weil so das Spektrum der Bauflächenangebote (Lage im Neubaugebiet, Ortskern, gewachsenen Viertel, verschiedene Grundstücksgrößen etc.) und damit auch die Qualität und Attraktivität der Kommune als potenzieller Wohnstandort verbessert werden kann (verbreitertes Portfolio).

Begleitende Öffentlichkeits-/Pressearbeit

Eine begleitende Öffentlichkeits-/Pressearbeit hat sich als sehr hilfreich erwiesen, da so die Eigentümer auf die Fragebogenaktion vorbereitet werden können (Information, Sensibilisierung). Dies erhöht die Akzeptanz. Missverständnisse und Nachfragen können reduziert werden.

Förderung der Bewusstseinsbildung

Die Befragung der Eigentümer stellt auch ein wirksames Instrument der Kommunikation und Bewusstseinsbildung dar. Führt sie doch als Impulsgeber dazu, dass sich die Eigentümer konkret über ihre Baulücken und Leerstandsgrundstücke Gedanken machen. Die Informationen und Argumente im Anschreiben und in den begleitenden Presstexten machen auf die Problematik aufmerksam, die mit der Vorhaltung von Baulücken oder der Zunahme von Leerständen in den Ortslagen verbunden ist und stellt eine direkte Betroffenheit her. Durch die koordinierte Öffentlichkeits- und Pressearbeit wird sich zudem auch eine breitere Öffentlichkeit mit dem Thema Innenentwicklung auseinandersetzen, insbesondere weil dies im Kontext einer Eigentümerbefragung erfolgt.

Die Ergebnisse der Eigentümeranfragen stellen zudem wichtige Argumentationshilfen für Bürgermeister, Verwaltungsmitarbeiter und kommunalpolitische Gremien bei der Förderung der Innenentwicklung dar.

Voraussetzung zur Veröffentlichung der Grundstücksdaten

Die verkaufsbereiten Eigentümer sind mehrheitlich mit einer Veröffentlichung der Grundstücksdaten und viele auch mit der ihrer Kontaktdaten durch die Gemeinde einverstanden. Dies eröffnet den Gemeinden Möglichkeiten, in Form einer Gemeinde- oder allianzweit einer Regionalbörse die entsprechenden Grundstücke (Baulücken, Leerstände) anzubieten, z. B. auch internetbasiert.

Ableitung weiterer Aktivierungsschritte

Die gezielte und systematische Ansprache von Baulücken- und Leerstandseigentümern stellt einen wesentlichen Handlungsansatz zur Aktivierung von innerörtlichen Baulandpotenzialen dar. Aufbauend auf den Ergebnissen lassen sich eine Reihe weiterer Aktivierungsbausteine konkret und bedarfsorientiert ableiten. Dies können z. B. sein:

- Ausarbeitung differenzierter Beratungsangebote durch die Kommune (z. B. Beratungskonzept mit Architekten),
- (internetgestützte) Grundstücks-/Wohnbaulandbörse,
- modellhafte Überplanung von leerstehenden Objekten,
- städtebauliche Überarbeitung von Quartieren/Komplexen,
- vertiefte Kontaktaufnahme zu ausgewählten Eigentümern,
- Ausbau der Information (Internet, Flyer, Veranstaltung),
- „Modernisierung“ von Bebauungsplänen,
- Anbieten von Workshops/Planungswerkstätten.

Übertragbarkeit

Mit den gewonnenen Erkenntnissen und Ergebnissen aus der Eigentümeransprache im Rahmen des FLIZ-Projektes ist die Entwicklung gezielter und auch auf andere Kommunen übertragbarer Handlungsempfehlungen zur Eigentümeransprache (Baulücken, Leerstände) möglich.

6 Ortskernrevitalisierung anhand ausgewählter Beispiele

6.1 Aufgabenstellung und Auswahl der Beispiele

Eine weitere wesentliche Aufgabenstellung im FLIZ-Projekt war es, durch skizzenhafte Objektplanungen typenspezifische Lösungsvorschläge für die Um- und Neunutzung von bestehenden Hofstellen in den Ortskernen der Allianzkommunen zu erarbeiten.

Die Erfassung der Innenentwicklungspotenziale in den Allianzkommunen hat gezeigt, dass schon aktuell in hohem Maße leerstehende bzw. von Leerstand bedrohte Gebäude und hier insbesondere auch landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden sind. Die typischen unterfränkischen Hofstellen sind durch schmale Grundstücke und eine starke Verschachtelung von Grundstücken und Gebäuden geprägt. Entwicklungs- und Umnutzungsmöglichkeiten, die modernen Wohn- und Arbeitsansprüchen an Gestaltung, Wohnfläche, Freiraumzugang und Belichtung genügen, sind von potenziellen Bauherren, Nutzern und Eigentümern daher nur sehr schwer zu erkennen. Dies kann leicht zu einem mangelnden Engagement der Eigentümer und Erben bzgl. Sanierung und Umbau der Objekte führen (→ Bevorzugung Neubaugebiete) und indiziert auch die in der Diskussion um eine erfolgreiche Ortskernrevitalisierung häufig und grundsätzlich geäußerten Bedenken gegenüber einer modernen und angemessenen Neunutzung solcher Objekte.

Es galt daher anschauliche und ansprechende Gestaltungs- und Umnutzungsvorschläge für ausgewählte Hofstellen zu erarbeiten. Nach Sichtung der prägenden Hofstellen und Gebäudestrukturen in den Ortskernen der Allianzkommunen wurde zunächst durch das Architekturbüro Franke und Messmer eine Typologie erarbeitet, die typische Hofanlagen mit ihren charakteristischen Strukturmerkmalen und Umgestaltungschancen im Überblick aufzeigt und beschreibt (s. Kap. 6.2). Dort erfolgt neben einer kurzen Einführung in die grundsätzlichen Hoftypen im Allianzgebiet eine Erläuterung zu den Aufgabenbereichen

- Erhalt des Wohnhauses,
- Erweiterung des Wohnhauses,
- Neubau und Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten.

Ausgewählte, typische Hofstellen wurden dann als skizzenhafte Objektplanungen durch das Architekturbüro bearbeitet und in den Veranstaltungen im Rahmen des FLIZ-Projektes vorgestellt. Die Beispiele sind jeweils in einem zweiseitigen Dossier je Objekt im Anhang 4 dokumentiert. Eine erste Zuordnung der Objekte nach Gebäudetypologie erfolgt in Kapitel 6.2.

Die vorgestellten Beispiele wurden von den Allianzkommunen nach besonderer Bedarfslage und nach Rücksprache mit den Eigentümern ausgewählt. Tab. 19 zeigt die ausgewählten Objekte im Überblick.

Tab. 19: Für skizzenhafte Objektplanungen ausgewählte Hofstellen

Gemeinde	Ortsteil	Adresse
Bergheimfeld	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	Neubaustraße 8
Werneck	Stettbach	Kirschtal 24 und 26

Bei der Sanierung und Umnutzung von Gebäudealtbeständen muss mit Schäden und besonderen Aufwendungen gerechnet werden, welche die Kostenberechnung für den Umbau bzw. den Verkauf ohne detaillierte Untersuchung zu einem nur schwer kalkulierbaren Unternehmen werden lassen. Das gilt insbesondere in Hinblick auf den Vergleich mit der Investition in einen „schlüsselfertigen“ Neubau auf der grünen Wiese. Kostenfaktoren können vor allem eine notwendige energetische Sanierung des Gebäudes, die Trockenlegung von Außenwänden bzw. Kellergeschossen oder statische Ertüchtigungen im Zusammenhang mit direkt angrenzenden Gebäuden sein.

Kapitel 6.3 umfasst daher einen kurzen Überblick über Bestimmungsfaktoren bei der Wertermittlung von Gebäuden und Grundstücken, unterschiedliche Wertermittlungsmethoden sowie die beispielhafte Wertermittlung für ein Einfamilienhaus.

6.2 Gebäudetypologien im Überblick

Einführung

Ziel der Untersuchungen

Die gewachsenen, dörflichen Strukturen mit ihrem Baufüge stellen unverwechselbare, städtebauliche Räume dar. Ziel der objektbezogenen Untersuchungen ist es, die ortsbildprägenden Gebäudegruppen und die Raumbildung der Hofstellen als Kennzeichen des Ortsbildes zu erhalten und mit an veränderte Lebensbedingungen angepasste Wohn- und Wirtschaftsformen zu verbinden Dichte.

Alle untersuchten Projektorte des Oberen Werntals sind durch eine hohe Baudichte geprägt. Die Hofanlagen reihen sich zum größten Teil als Zweiseit- und Dreiseithöfe entlang der Erschließung auf, die Wohngebäude liegen dabei giebelständig direkt an der Straße. Das Scheunengebäude steht quer dazu - oft um untergeordnete Nebengebäude erweitert - und schließt die Hofanlage rückwärtig ab. Dahinter sind unterschiedlich genutzte Gartenflächen angeordnet, die über das Scheunentor erreichbar sind.

Struktur

Beim Dreiseithof schließt meistens eines der Nebengebäude die grenzständige Bebauung zwischen Wohnhaus und Scheune ab, während die dritte Hofseite durch weitere, meist schmale Nebengebäude geschlossen wird. Die grenzständige Bauweise der Hofstellen verwischt dabei den Unterschied zwischen Zweiseit- und Dreiseithof. Der Innenbereich des Hofes ist durch ein Hoftor vom Straßenraum abgegrenzt, was zu einer intimen Aufenthaltsqualität führt beziehungsweise dazu umgestaltet werden kann. Die Grundstückszuschnitte sind in den Höfen meistens rechteckig oder trapezförmig, im Gartenbereich oft verschwenkt, was zu Verschränkungen mit den Nachbargrundstücken führt und die Nutzung erschwert.



Oerlenbach, Rottershausen



Poppenhausen, Pfersdorf



Bergheinfeld



Stettbach



Bergheinfeld



Waigolshausen



Oberwerrn

Neuinterpretation

Die Neunutzung der alten Hofstellen erfordert eine Neudefinition der Nutzungsbedingungen. Die Wohnhäuser sind für heutige Ansprüche zu klein, während die Nebengebäude überdimensioniert sind. Anpassungen an den momentanen Bedarf bzw. die räumlichen Möglichkeiten werden vorgeschlagen.

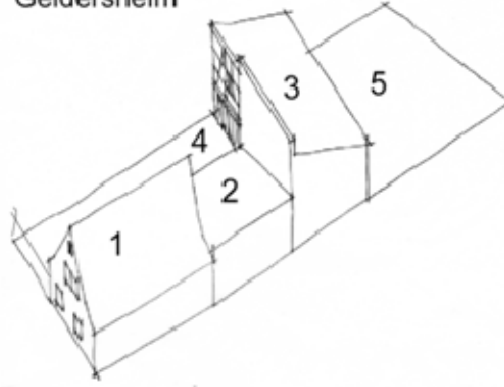
Höfe

Die versiegelte Fläche des Wirtschaftshofes ist meist größer als der rückwärtige Garten. Die Typologie eines „Wohndorfes“ will diese Raumstrukturen jedoch als Qualität nutzen. Die Umnutzung und Aufwertung der Wirtschaftshöfe zu Wohnhöfen ist das zentrale gestalterische Element.

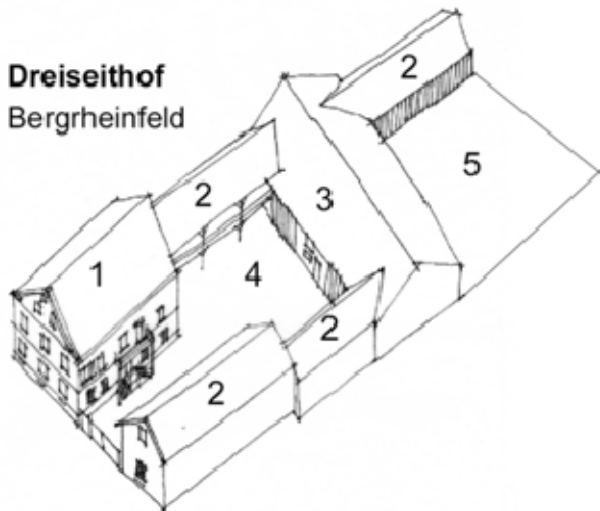
Die ehemaligen Wirtschaftsflächen werden zu intimen, baumbeschatteten Innenbereichen oder zu Freiflächen, die Platz für vielfältige Aktivitäten bieten. So eignen sich kleinere und mittlere Wirtschaftsgebäude für Nebennutzungen wie Werkstatt, Atelier, Lager, Freisitz, Stellflächen für alle Arten von Fahrzeugen (PKW, Transporter, Wohnmobil, Traktor) oder bieten Raum für sportliche Aktivitäten.

Bausteine der historischen Typologie

Zweiseithof
Geldersheim



Dreiseithof
Bergheinfeld

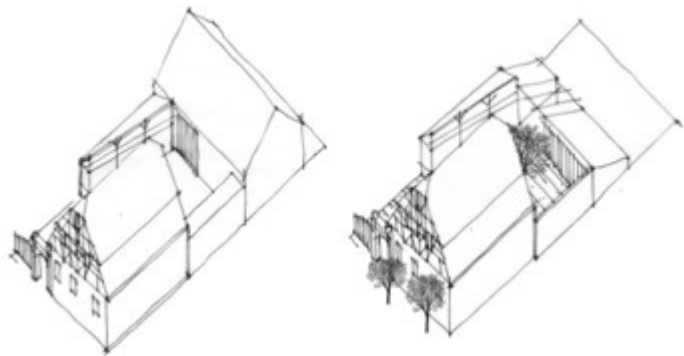


- 1 Wohnhaus, giebelständig zur Straße mit Hoforanlage
- 2 Nebengebäude (Schweinegestall, Holzlege, Remise)
- 3 Scheunengebäude
- 4 Wirtschaftshof
- 5 Gras- und Baumgarten

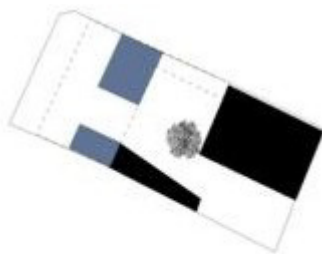
Beispiele

Bei den 12 beispielhaft untersuchten Objekten konnten drei exemplarische Vorgehensweisen abgeleitet werden:

- Erhalt des Wohnhauses (4)
- Erweiterung des Wohnhauses (2)
- Neubau und Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten (6)



Erhalt des Wohnhauses

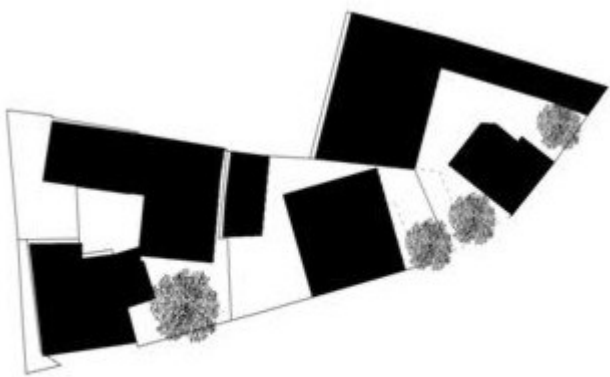


Niederwerrn
Ortsteil Oberwerrn
Hauptstraße 18

In allen Fällen ist der Erhalt des bestehenden Wohngebäudes Teil der Gesamtbetrachtung. Auch bei den Vorschlägen zur Erweiterung des Wohnhauses oder den Konzepten zur Neuschaffung von Wohnraum im Bereich der Scheunen oder Nebengebäude ist immer auch der Erhalt des Wohnbestandes enthalten. Lediglich in Geldersheim wird die Bausubstanz und der Zuschnitt des Wohngebäudes als nicht zukunftsfähig eingestuft. In Euerbach ist der Wohnhausbestand nur durch Abbruch einer Einheit sinnvoll zu erhalten.

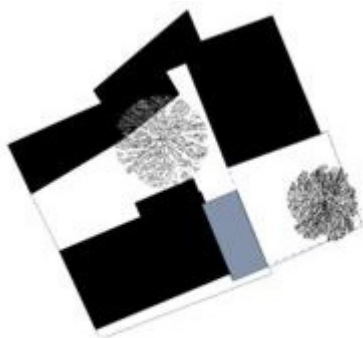
Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 45 qm pro Bewohner sollte bei einem Einfamilienhaus mit 4 Personen eine Gesamtwohnfläche von 180 qm nicht unterschritten werden (durchschnittliche Wohnfläche der ländlichen Bevölkerung, LfStaD 2006).

Diese Wohnfläche ist bei nebenstehenden Objekten gegeben, durch Sanierungsmaßnahmen innerhalb der Gebäude kann der Bestand deutlich aufgewertet werden. Eine energetische Sanierung ist nach Augenschein in vielen Fällen angeraten. Planungen zur Umgestaltung oder Umorganisation der Innenräume fanden in der vorliegenden Untersuchung nicht statt.



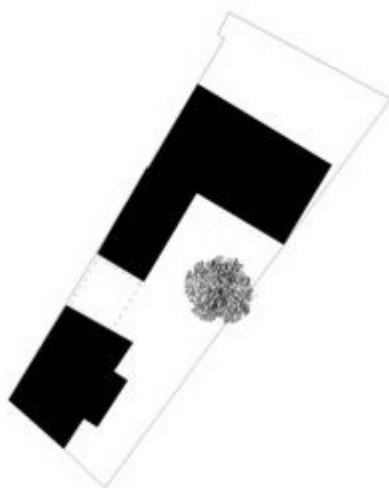
Euerbach
Weiherbrunnenweg 2 bis 10

Im Weiherbrunnenweg in Euerbach ist die Gebäudestellung der Wohnhäuser und Nebengebäude so dicht, dass der Abbruch eines Wohnhauses vorgeschlagen wird (Abstand zur Nachbarbebauung nach Westen nur 0,5 bis 1m, nach Osten 1m bis 3m, nach Norden grenzständig, nach Süden zur Straße ebenfalls grenzständig).



Waigolshausen
Hauptstraße 12

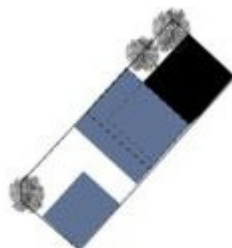
Die ehemalige Gaststätte in Waigolshausen ist für den Wohnbedarf einer Familie überdimensioniert und kann in 2 Wohneinheiten aufgeteilt werden.



Oerlenbach
Ortsteil Rottershausen
Obere Dorfstraße 17

Das Wohngebäude des Zweiseithofes in Rottershausen wird in der bestehenden Form erhalten. Eine energetische Sanierung unter Berücksichtigung eines dorfgerechten Erscheinungsbildes des Gebäudes ist angeraten. Gerade bereits sanierte Gebäude in Rottershausen zeigen, dass Sanierungen behutsam und mit Gefühl in das Ortsbild passende neue Gestaltungselemente integrieren müssen. Applikationen aus dem Baumarkt führen zu einer deutlichen Abwertung des Ortsbildes, gleich ob es sich dabei um Fertiggaragen, glänzende Edelstahlgeländer, alpenländische Ortgang- und Trauf-Imitate oder einfach zu grelle Fassadenfarben handelt.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude in Oberwerrn sollte in jedem Fall erhalten werden. In saniertem Zustand würde ein attraktives, zentral gelegenes Gebäude wiederauferstehen. Um dem Gebäude ein für Wohnzwecke geeignetes Umfeld zu verschaffen, werden die Nebengebäude reduziert und Freiflächen zugänglich gemacht.



Niederwerrn
Ortsteil Oberwerrn
Schäfergasse 1



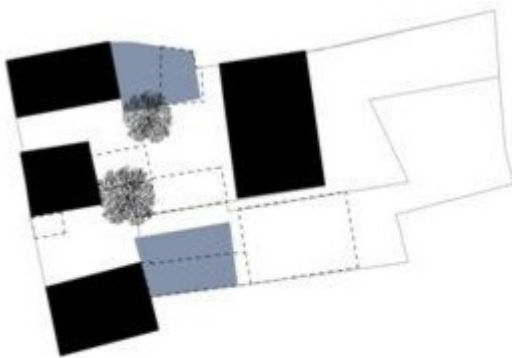
Erweiterung des Wohnhauses

Viele alte Wohnhäuser sind für heutige Wohnbedürfnisse zu klein geschnitten. Aufgrund der teilweise sehr schmalen Parzellen der Zwei- und Dreiseithöfe weisen auch die Wohnhäuser nur sehr geringe Bautiefen auf (Geldersheim, Stettbach, Oberwerrn). Bei der geringen Gebäude-tiefe entstand nur ein eingeschossiger Haustyp mit ausgebautem Dach, zwei Zimmer, jeweils zu den Giebelseiten orientiert. Dieser Haustyp ist zum einen weder alten- noch behindertengerecht auszubauen, da nur ein sehr kleines Treppenhaus vorhanden ist, welches nicht durch Lifter o.ä. verbessert werden kann.

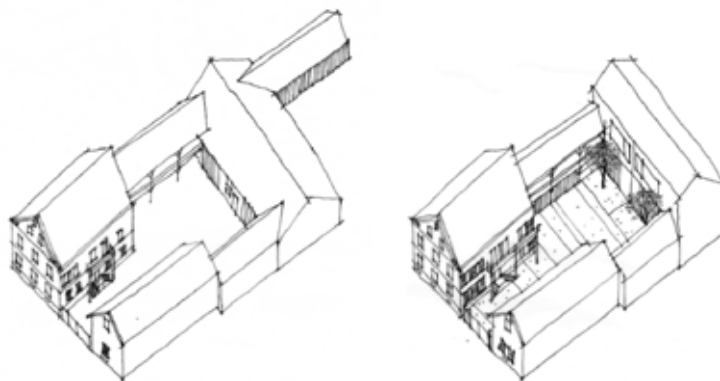
Eine gute Möglichkeit, die Wohnfläche zu vergrößern, ist deshalb die Ergänzung des Wohnbestandes um eine erdgeschossige Erweiterung.

Da die Wohngebäude üblicherweise giebelständig direkt an der Straße stehen, muss eine Erweiterung im rückwärtigen Bereich stattfinden. Die Gestalt des Straßenraumes mit seinen traditionellen Materialien und Details bleibt erhalten, gleichzeitig wird der Bedarf an größerer, erdgeschossiger Wohnfläche bedient.

Die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Hof und die Entwicklung von Gartenflächen ist in den meisten Fällen durch Abbruch von Nebengebäuden zu erreichen.



Werneck
Ortsteil Stettbach
Kirschtal 24 und 26



Neubau und Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten

Bei ausreichender Größe der Nebengebäude oder bisher nicht bebauter Flächen wird die Idee des Mehrgenerationen-Wohnens verfolgt. Die großen Scheunengebäude werden zugunsten neu zu errichtender Wohnhäuser abgerissen. Die Neubauten ersetzen in Lage und Höhenausbildung die Scheunen und bilden soweit möglich silhouettengleich den neuen Abschluss des Hofes. Es entsteht ein Wohnhof mit privaten und gemeinsam genutzten Freiflächen.

In einzelnen Fällen sind auch der Umbau bzw. die Sanierung eines Nebengebäudes denkbar (Waigolshausen). Im Allgemeinen ist aber die Bausubstanz der Scheunengebäude zu schlecht, um deren Erhalt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten in Erwägung ziehen zu können.

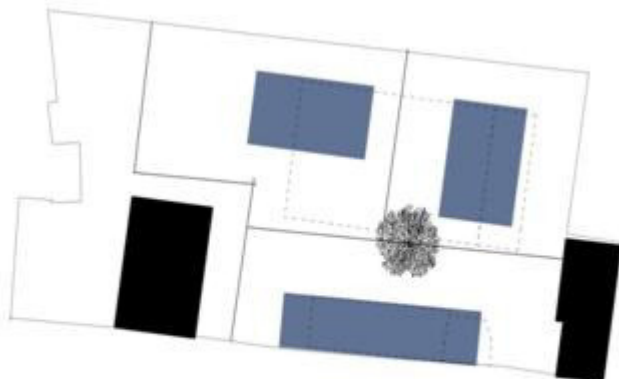
Der Verlust dieser ortsprägenden Bausubstanz muss durch gut gestaltete, dem einstigen Bauvolumen nachempfundene Gebäude kompensiert werden.



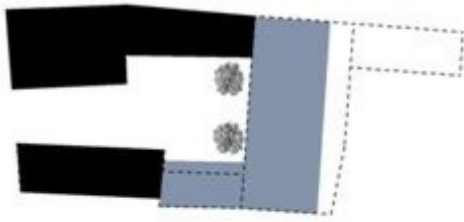
Werneck
Ortsteil Schleerieth
Neubaustraße 8



Geldersheim
Zürich 24



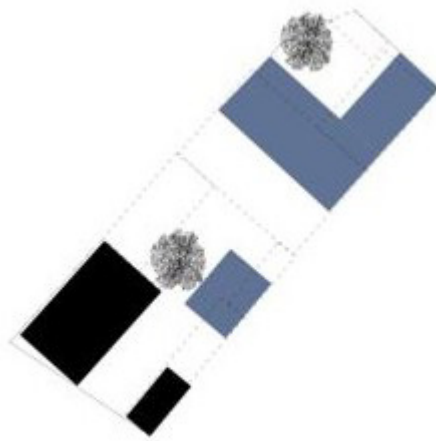
Euerbach
Ortsteil Sömmersdorf
Raiffeisenstraße



Begrheinfeld
Ortsteil Garstadt
Dorfstraße 72

Die Belegung mit mehreren Wohneinheiten auf der ehemaligen Hofstelle muss eine höhere Qualität des Außenraumes nach sich ziehen. Die ehemaligen Wohnhäuser sollen entweder an der neuen Gemeinschaftsfläche angebunden sein oder erhalten einen kleinen Gartenanteil.

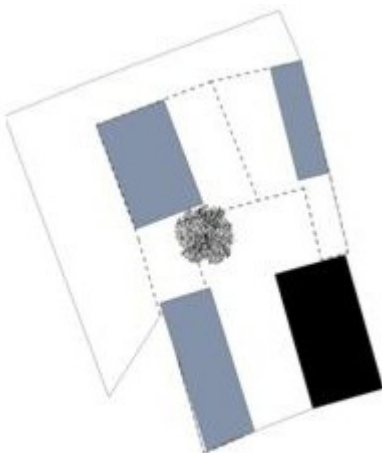
In Bergrheinfeld wird das alte Wohnhaus um einen südorientierten Freisitz im ehemaligen Nebengebäude erweitert, womit die 2-Geschossigkeit erhalten werden kann. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang auch der nicht zu vernachlässigende Unterhalt leerstehender oder untergenutzter Gebäude. Durch das Angebot von neuen Nutzungen wird einem schleichenden Verfall vorgebeugt.



Oerlenbach
Hauptstraße 23

In Oerlenbach, Hauptstrasse 23, werden durch den Scheunenabriss Flächen für einen kleinen Hofgarten frei, der beiden Wohneinheiten zugeordnet werden kann. Hier können 2 Generationen mit eigenen Erschließungen gemeinsam leben.

In Poppenhausen wird das Nebengebäude von beiden Einheiten genutzt, das alte Wohnhaus erhält einen Küchengarten, das neue Wohnhaus steht frei in seinem Garten und hat zur Nachbarscheune eine Schuppen- und Pergolazone, die auch die Einsehbarkeit des Gartens vom Vorderhaus verhindert.



Poppenhausen
Ortsteil Pfersdorf
Hohgasse 12

6.3 Wertermittlung von Gebäuden und Grundstücken

6.3.1 Wertermittlungsverfahren

Bei Überlegungen und Entscheidungen, ob eine Objekt saniert, abgerissen oder verkauft werden soll, spielt oft der (Rest-)Wert des Grundstückes mit seinen baulichen Anlagen eine wesentliche Rolle. Auch bei Verkaufsverhandlungen, die nicht selten an den unterschiedlichen Preisvorstellungen von Eigentümer und Interessenten scheitern, können objektiv durchgeführte Wertermittlungen eine wichtige Verhandlungsgrundlage darstellen.

Die Vorstellungen zum Wert von Gebäuden und Grundstücken hängen sehr stark vom Standpunkt des Betrachters ab. Insbesondere für den Besitzer einer Immobilie sind oft Erinnerungen mit dem Objekt verbunden - an die Geschichte des Objekts, Persönliches aber auch die Bau- oder Renovierungsgeschichte. Es entsteht ein „gefühlter Preis“ für die Immobilie, der dadurch häufig nicht an der Realität des Marktes orientiert ist. Umgekehrt stehen für einen potenziellen Käufer wesentlich stärker die Mängel einer baulichen Anlage im Vordergrund. Er erkennt zwar die Qualitäten des Objektes an, sieht diese aber gerade in Zeiten der Energieeinsparverordnung zum Beispiel durch noch auszuführende energetische Sanierungen wesentlich beeinträchtigt.

Um zu einem begründeten, nachvollziehbaren Preis für eine Immobilie zu kommen sollte die Feststellung des Wertes nach den Vorgaben der **Wertermittlungsverordnung (WertV)** und **Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)**¹ erfolgen, die nachfolgend kurz skizziert werden:

Vergleichswertverfahren (§ 13,14 WertV und 3.1.3 WertR 2002)

Das Vergleichswertverfahren kann sowohl für die Wertermittlung unbebauter als auch bebauter Grundstücke angewendet werden. Dabei wird der Verkehrswert eines Objektes aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festgestellt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert für den Boden. Er wird für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse aufweisen. Er ist auf ein für die jeweilige Zone typisches Grundstück bezogen. Der Bodenrichtwert wird vom Gutachterausschuss der zuständigen Gebietskörperschaft ermittelt, festgelegt und in der Bodenrichtwertkarte festgehalten. Die Bodenrichtwertkarte ist an der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses durch mündliche oder schriftliche Anfrage (auch per Internet) gegen Gebühr einzusehen.

¹ Die Wertermittlungsrichtlinien (WertR) enthalten Hinweise zur Ermittlung des Verkehrswerts von Immobilien. Ihre Anwendung soll eine objektive Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen und Verfahren sicherstellen.

Die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) vom 1. März 2006 sind im Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10. Juni 2006 (Berichtigung vom 1. Juli 2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798) veröffentlicht worden. Sie sind in Ergänzung der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), erlassen worden.

Ertragswertverfahren (§15 ff. WertV und 3.1.2 WertR 2002)

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragswerterzielung bestimmt sind. Es ist die sachgerechte Ermittlungsart für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und Garagengrundstücke.

Beim Ertragswertverfahren wird zunächst der Ausgangswert getrennt aus Bodenwert und der Wert der baulichen Anlagen ermittelt und zum Grundstücksertragswert zusammengefasst. Unter Berücksichtigung der regionalen Verhältnisse wird dieser an den Verkehrswert angepasst.

Sachwertverfahren (§ 21 ff. WertV und 3.1.3 WertR 2002)

Das Sachwertverfahren eignet sich in erster Linie für Ein- und Zweifamilienhäuser, besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind. Es wird zunächst der Grundstückssachwert ermittelt. Er setzt sich aus den drei Komponenten **Bodenwert**, **Wert der baulichen Anlagen** und **Wert der sonstigen Anlagen** zusammen.

Der **Bodenwert** ist in der Regel über das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Der **Herstellungswert von Gebäuden** ist nach § 22 WertV zu ermitteln, wertmindernd werden ihr Alter (§ 23 WertV), Baumängel und Bauschäden (§ 24 WertV) sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände (§25 WertV) berücksichtigt.

Von den **gewöhnlichen Herstellungskosten** (hier sind auch die Baunebenkosten einzurechnen), wird eine Wertminderung wegen Alters abgezogen. Es wird das Verhältnis der **Restnutzungsdauer** zur **Gesamtnutzungsdauer** gebildet. Anlage 4 WertR 2006 definiert die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) für unterschiedliche Gebäudetypen.

Die Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes wird dabei mit **maximal 100 Jahren** angenommen. In den Tabellen der Anlage 8 WertR 2006 werden die Verfahren „Wertminderung wegen Alters von Gebäuden nach Ross in v.H. des Herstellungswertes“ und „Wertminderung wegen Alters bei linearer Abschreibung in v.H. des Herstellungswertes“ unterschieden. Aus beiden lässt sich unter Ermittlung der Restnutzungsdauer der Faktor der Alterswertminderung ablesen. Um diesen Faktor wird der Gebäudeherstellungswert gemindert. Eine weitere Wertminderung kann in Folge von Baumängeln oder Bauschäden in Ansatz gebracht werden. Nach Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände wird zusammen mit dem ermittelten Bodenwert der **Sachwert des Grundstücks** gebildet. Nach Berücksichtigung anderer Verfahrensergebnisse und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Verkehrswert des Grundstücks.

Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch (BauGB) (wiederholt in 1.3 WertR 2002) definiert den Verkehrswert: Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

§ 7 WertV beschreibt das Vorgehen bei der **Ermittlung des Verkehrswertes**.

6.3.2 Wertermittlung am Beispiel eines Einfamilienhauses

Beispielhafte Wertermittlung eines Einfamilienhauses samt Grundstück im Sachwertverfahren (s. o.)		
Wertermittlungsobjekt:	Freistehendes Einfamilienhaus	
Baujahr:	1980	
umbauter Raum:	950 m ³	
Wohnfläche:	150 m ²	
Grundstücksgröße:	800 m ²	
Stichtag der Wertermittlung:	1.1.2006	
Der Außenputz im Sockelbereich ist infolge aufsteigender Feuchtigkeit erneuerungsbedürftig. Ein Schutz des Mauerwerks im erdberührten Bereich fehlt. Kosten der Mängelbeseitigung am Stichtag der Wertermittlung:		17.000 €
Energetische Sanierung mit Vollwärmeschutz:		20.000 €
Verbesserung der Dämmung des Dachs:		15.000 €
Neuer Heizkessel:		10.000 €
Neue Fenster:		25.000 €
A) Bodenwertermittlung		
Bodenrichtwert: 100 €/m ² Grund und Boden für erschließungsbeitragsfreies Bauland		
Bodenwert des Grundstücks	800 m ² x 100 € =	80.000 €
B) Ermittlung des Wertes der Baulichen Anlage		
Kosten einschl. Baunebenkosten für das Jahr 2006: 250 €/m ³		
950 m ³ x 250 € =		237.500 €
Alterswertminderung: Baujahr 1980, Alter 26 Jahre, übliche Gesamtnutzdauer 90 Jahre		
Alterswertminderung n. Anlage 8 WertR 2006 nach Ross: 19 v. H.		- 45.125 €
(Alternativ: Alterswertminderung n. WertR 2006 linear: 29 v. H. = - 77.140 €)		
Wertminderung wegen Schaden an Sockel		- 17.000 €
Maßnahmen der energetischen Sanierung		- 70.000 €
Gebäudewert inkl. Alterminderung und Sanierungskosten		105.375 €
Wert einer Garage (pauschal 5 % von 128.460 €)		6.423 €
Wert der Außenanlagen (pauschal 15 % von 128.460 €)		19.269 €
Grundstückssachwert		211.067 €

7 Bewusstseinsbildung und Ziele künftiger Siedlungsentwicklung

7.1 Kommunikation und Bewusstseinsbildung im laufenden Projekt

Flächenmanagement und Innenentwicklung sind nach wie vor keine Standardthemen im kommunalpolitischen und bürgerschaftlichen Alltag. Um die Ziele und Vorteile einer verstärkten Innenentwicklung zu vermitteln, gilt es eine umfassende und gezielte Informationsarbeit zu leisten. Diese Vermittlungsarbeit stellt einen wichtigen Baustein für die Förderung des Bewusstseinswandels von der Außen- zur Innenentwicklung dar. Im FLIZ-Projekt erfolgte diese Informations- und Vermittlungsarbeit vor allem über Gesprächstermine, Veranstaltungen mit Konzept- und Ergebnispräsentationen, Workshops/Arbeitstreffen sowie durch die begleitende Pressearbeit.

Zentrale Anlaufstelle und Organisationseinheit für alle Belange des interkommunalen Flächenmanagements im FLIZ-Projekt war die Geschäftsstelle des Regionalmanagements der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal in Euerbach. Das Regionalmanagement hat mit Unterstützung des Projektträgers und der beratenden Planungs- und Architekturbüros im Projekt die anstehenden Arbeitsschritte (z. B. Erhebungsarbeiten, Recherche von Planungsbeispielen etc.), Terminfestlegungen und Terminvorbereitungen jeweils angekündigt, erläutert und die Rückmeldungen dazu zusammengeführt. Dies geschah je nach Bedarf per Email und per Post sowie in persönlichen Telefonaten mit den Gemeindeverwaltungen. Zusätzlich konnte das regelmäßig monatliche Bürgermeistertreffen der Allianzkommune für die weitere Projekt- und Arbeitsplanung genutzt werden.

Die beiden beratenden Planungs- und Architekturbüros haben in allen neun Gemeinden Antrittsbesuche durchgeführt (s. Tab. 20). Diese Antrittsbesuche dienten zum einen dazu, sich einen ersten Eindruck über die Siedlungsstruktur und -gestalt der beteiligten Gemeinden vor Ort zu verschaffen und zum anderen, sich gegenseitig kennen zu lernen und die Ziele und Inhalte des Projekts vorzustellen und abzustimmen. Die wesentlichen Tagesordnungspunkte, die je Kommune im Rahmen der Antrittsbesuche abgehandelt wurden, waren

- Aktuelle städtebauliche und siedlungspolitische Entwicklung der Gemeinde (Probleme, Erfolge und Planungen),
- Erwartungen an das Modellprojekt,
- Abstimmung zur Berechnung des zukünftigen Baulandbedarfs (s. Kap. 4),
- Erfahrungen mit der gezielten Eigentümeransprache,
- Abfrage von Datengrundlagen und Informationen zur Bearbeitung des Flächenmanagements (Flächennutzungspläne, Rahmenpläne, Daten des Automatisierten Liegenschaftskatasters, Luftbilder, weitere relevante Gutachten).

Die Gespräche wurden protokolliert. Die Ergebnisse der Gespräche dienten im laufenden Projekt auch als Orientierungshilfe über die Problemlagen und Entwicklungen in den einzelnen Gemeinden, um gezielt den Handlungsbedarf im Rahmen des interkommunalen Flächenmanagements abzuleiten.

In der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal besteht bereits eine gute Zusammenarbeit mit der örtlichen Presse. Das Thema „Wohnen im Bestand“ ist in der Tageszeitung in Einzelberichten bereits ein etabliertes Thema und wird in losen Abständen mit Erfahrungsberichten und Umsetzungsbeispielen aus der Praxis bedient. Diese Berichterstattung wurde auch im Laufe des FLIZ-Projektes fortgeführt und z. B. über Familien, die eine Scheune zum Wohnen umgebaut haben, berichtet. Ausgewählte Presseartikel, die das Thema „Wohnen im Bestand“ bürgernah beleuchten, finden sich in Anhang 6. Zudem wurde die Presse zu allen wichtigen Veranstaltungen im Projekt eingeladen und mit vorberei-

teten Pressemitteilungen unterstützt. Es handelte sich dabei um die Auftakt- und die Abschlussveranstaltung sowie den Bürgermeister-Workshop „Gemeinsame Ziele der Innenentwicklung“. Nach den Veranstaltungen wurden jeweils Pressegespräche geführt, um detaillierter über die Ergebnisse zu informieren und um die verschiedenen Projektbeteiligten mit ihrer spezifischen Sichtweise zu Wort kommen zu lassen (Allianzbürgermeister, Projektträger etc.). Die Tagespresse sowie die gemeindlichen Mitteilungsblätter wurden zudem dazu genutzt, über die schriftliche Befragung von Baulücken- und Leerstandseigentümern in den einzelnen Kommunen zu informieren (s. Kap. 5).

Aufgabe im FLIZ-Projekt war es auch „traditionelle“ und neue Akteure im Flächenmanagement an einen Tisch zu bringen und mögliche Kooperationsinteressen auszuloten. Ein Fachgespräch mit den Vertretern der Regierung von Unterfranken (Städtebauförderung), den beiden Landkreisen (Kreisbaumeister, Planungsabteilungen), der Allianz, den begleitenden Planungs- und Architekturbüros sowie dem Projektträger diente dazu, die im Rahmen des Projektes entwickelte Vorgehensweise zur Berechnung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs auf Gemeindeebene abzustimmen. Durch Darlegung der Ausgangsbedingungen und Methoden in der derzeitigen Praxis, der Begründung der gewählten Berechnungsmethode und Darlegung der Ergebnisse konnte ein wichtiger Aspekt des sparsamen Umgangs mit Flächen, nämlich die Notwendigkeit einer einheitlichen und sachgerechten Ermittlung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs, zur Diskussion und damit stärker in den Blickwinkel der beteiligten Behörden gebracht werden.

Um die Diskussion um neue strategische Partnerschaften im umsetzungsorientierten Flächenmanagement anzustoßen, konnten die Vertreter von Sparkassen, Raiffeisenbanken und der Bayern Grund erstmals zu diesem Thema an einen gemeinsamen Tisch gebracht und eine gemeinsame Handlungsperspektive erörtert werden (s. Kap. 7.3).

Die Tab. 20 gibt einen Überblick über die verschiedenen Gesprächstermine und Veranstaltungen im Projektverlauf.

Tab. 20: Abstimmungsgespräche und Veranstaltungen im Projekt FLIZ

Veranstaltung	Ort	Datum
Auftaktbesprechung des Begleitkreises im StMUG	München	13.06.2007
Offizielle Auftaktveranstaltung	Obbach	12.09.2007
Sitzung der AG „Interkommunale Allianz Oberes Werntal“	Euerbach	12.12.2007
Fachgespräch Baulandbedarfsberechnung mit Vertretern der Landkreise und der Regierung von Unterfranken	Euerbach	12.12.2007
Antrittsbesuch in Euerbach	Euerbach	12.02.2008
Antrittsbesuch in Werneck	Werneck	12.02.2008
Antrittsbesuch in Oerlenbach	Oerlenbach	12.02.2008
Antrittsbesuch in Bergheinfeld	Bergheinfeld	13.02.2008
Antrittsbesuch in Niederwerrn	Niederwerrn	13.02.2008
Antrittsbesuch in Geldersheim	Geldersheim	20.02.2008
Antrittsbesuch in Poppenhausen	Poppenhausen	20.02.2008
Antrittsbesuch in Wasserlosen	Greßthal	20.02.2008
Arbeitsgespräch „Finanzierung beim Immobilien- und Flächenmanagement“	Euerbach	09.04.2008
Workshop „Gemeinsame Ziele der Innenentwicklung im Oberen Werntal: Herausforderungen und Perspektiven“	Oerlenbach	16.04.2008
Präsentation zum Projektstand im Begleitkreis zum FLIZ-Projekt im STMUG	München	11.06.2008
Informationsveranstaltung zur Durchführung der Eigentümeransprache in den Allianzkommunen	Greßthal	12.06.2008

Antrittsbesuch in Waigolshausen	Waigolshausen	12.06.2008
Klausurtagung des Gemeinderates Oerlenbach	Sulzheim	21.06.2008
FLIZ-Abschlussveranstaltung	Niederwerrn	01.12.2008

7.2 Meilenstein-Workshop „Gemeinsame Ziele der Innenentwicklung“

7.2.1 Konzept, Ziele und Ablauf des Workshops

Die Durchführung des Workshops zu gemeinsamen Zielen der Innenentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal bildet einen wesentlichen Bestandteil des Modellprojektes. Im Sinne eines Meilensteins markierte er die wichtige Schnittstelle vom bisherigen Stand des interkommunalen Flächenmanagement zur Festlegung der zukünftig anstehenden Aufgaben und konkreten Umsetzungsmaßnahmen. Ziel war es in einem professionell moderierten Workshop gemeindeübergreifend Leitlinien und Zielvorstellungen zur künftigen Siedlungsentwicklung mit dem Vorrang der Innenentwicklung auszuarbeiten und diese in einer gemeinsamen Erklärung als Grundlage für spätere Grundsatzbeschlüsse in den einzelnen Allianzkommunen festzulegen. Als Grundlage für eine erfolgreiche Workshop-Arbeit galt es zunächst den bisherigen gemeinsamen Nenner an siedlungspolitischen Interessen und Aktivitäten in den neun Allianzkommunen auszuloten und zu benennen. Im Vorfeld erfolgte deshalb auch eine Recherche und Zusammenstellung von vorhandenen boden- bzw. baulandpolitischen Beschlüssen in den einzelnen Allianzkommunen. Die Auswertung der vorhandenen Beschlüsse zeigt, dass es derzeit noch keine Beschlussfassungen zu einer verstärkten Innenentwicklung (z. B. Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung, verstärkte Nutzung von Flächen im Bestand, Ausnahme: Dorferneuerungsmaßnahmen) gibt. Die Beschlüsse beziehen sich vielmehr auf die Bodenpolitik, die bei der Neuausweisung von Wohngebieten zum Einsatz kommt (z. B. Geldersheim: Baulandausweisung nur, wenn 50 v. H. der Grundstücksflächen von der Gemeinde erworben werden kann).

Der Workshop „Gemeinsame Ziele der Innenentwicklung“ fand am 16. April 2008 in Oerlenbach statt. Es waren Teilnehmer und Teilnehmerinnen aller Allianzkommunen vertreten (Bürgermeister und Gemeinderatsmitglieder und/oder Verwaltungsmitarbeiter/innen). Teilgenommen haben zudem der Regionalmanager der Interkommunalen Allianz (Herr Frey) sowie das Landesamt für Umwelt als fördernde Behörde (Herr Hensold) und das Amt für ländliche Entwicklung (Frau Drago). Die Moderation des Workshops erfolgte durch Frau Hörster vom Büro für Kommunikation und Planung - KommaPlan, München. Nach begrüßenden Worten durch den 1. Bürgermeister der gastgebenden Gemeinde, Herrn Erhard sowie durch den Sprecher der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal Herrn 1. Bürgermeister Arnold (Gemeinde Euerbach) erfolgte eine **Standortbestimmung zur Siedlungsentwicklung** durch das beratende Planungsbüro (Baader Konzept, Dr. Molder). Der fachliche Blick „von außen“ bestätigte folgendes vorläufiges Fazit für die Allianzkommunen:

- zahlreiche Baulücken,
- „prägende“ Leerstände in den Ortskernen (vorwiegend Althofstellen),
- zum Teil fehlende Wertschätzung für ortstypische Bauweisen und Gestaltungselemente,
- relativ viele „junge“ Neubaugebiete, welche den Nachfragedruck von der Innenentwicklung nehmen,
- zum Teil fehlende Vorstellungskraft für vermarktbare Umbauten und Modernisierungen in den Ortskernen (z. B. Wohnen in ehemaliger Scheune),
- unterschiedliche Einschätzung der notwendigen / möglichen Eigeninitiativen der Gemeinden (z. B. Zwischenerwerb, beispielhafte Sanierungen).

In den Allianzkommunen sind vereinzelt traditionelle Ansätze der Innenentwicklung (Dorferneuerung, Sanierung und Umnutzung von Einzelgebäuden wie z. B. alten Schulhäusern) bereits kommunale Praxis. Als weitergehende Ansätze sind das besondere Engagement der Allianzkommunen für das hier zu bearbeitende Modellprojekt „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“ sowie innovative Modelle der Innenentwicklung wie die Bauhütte in Obbach (Euerbach) einzuordnen.

Als Impulsreferat mit einem Bericht über die **Erfahrungen in der Innenentwicklung in anderen Kommunen** gab der Bürgermeister Schäfer der Stadt Sontra einen praxisnahen und motivierenden Einblick in die Aktivitäten der Interkommunalen Zusammenarbeit Sontra – Herleshausen – Nentershausen in Nordhessen. Herr Schäfer verwies auf den damit verbundenen schwierigen Überzeugungsprozess, appellierte aber an die Vertreter der Allianz, Innenentwicklung zu forcieren und „Schlüsselprojekte“ zu fördern, um so mit guten Beispielen vorangehen zu können. Man sollte innerhalb der Gemeinde nicht nur darauf achten, was „gut ankommt“, sondern den Mut aufbringen, innenentwicklungsrelevante Maßnahmen zielstrebig zu verfolgen und dafür auch Geld in die Hand zu nehmen.

Weitere Impulse für die Arbeit im Workshop wurden durch die **Präsentation möglicher Aktivierungsmaßnahmen und Kooperationsmöglichkeiten** für die neun Allianzkommunen durch Baader Konzept (Dr. Müller-Herbers) sowie konkreter **Konzeptideen für den Umbau beengter Althofstellen** durch das Architekturbüro Franke und Messmer (J. Franke) gesetzt. Herr Frey vom Regionalmanagement der Interkommunalen Allianz berichtet zu dem über erste Bemühungen und ein erstes gemeinsames Treffen zum **Aufbau regionaler Vermarktungsstrukturen und Finanzierungsmöglichkeiten** für Innenentwicklungsobjekte in Kooperation mit den ortsansässigen Sparkassen und Banken.

Die Arbeit der Vertreter der neun Allianzkommunen war zum einen durch die gemeinsame Bestimmung des Status quo zum Thema Innenentwicklung bestimmt und anhand folgender Fragen geleitet:

- Was haben Sie in Ihrer Gemeinde in Bezug auf das Thema Innenentwicklung bisher getan?
- Wo lagen die besonderen Herausforderungen und Grenzen?
- Wo sehen Sie Schwerpunkte für Handlungsbedarf in Ihrer Gemeinde?

Die Bearbeitung dieser Fragestellungen erfolgte in Form von Kleingruppen je Gemeinde. Abschließend stand die Erarbeitung einer gemeinsamen Strategie aller Kommunen zur Innenentwicklung an, die vor allem die Frage nach den erfolgversprechenden Ansätzen für die Allianz sowie konsensfähige Ziele beinhaltete. Diese Aufgabenstellungen wurden zunächst anhand von Leitfragen in gemeindeübergreifenden Arbeitsgruppen behandelt. Anschließend wurden die Ergebnisse jeweils vor den gesamten Workshop-Teilnehmern vorgestellt, diskutiert und zusammengeführt. Sie bildeten eine der Grundlagen für die Gemeinsame Erklärung, die als Ergebnis der Veranstaltung von allen Kommunen verabschiedet wurde (s. Abb. 25 und Abb. 26).

Der Workshop war von einer sehr konstruktiven Arbeitsatmosphäre geprägt. Ablauf und Ergebnisse des Workshops (s. auch Kap. 7.2.2) sind in einem ausführlichen Protokoll dokumentiert, das an die Akteure im Modellprojekt versandt wurde.



Abb. 25:
Kleingruppenarbeit im
Rahmen des Work-
shops



Abb. 26:
Präsentation der
Arbeitsgruppenergeb-
nisse

7.2.2 Ergebnisse des Workshops und die Gemeinsame Erklärung

Die wesentliche Zielsetzung des Workshops, den gemeinsamen Standpunkt in der Siedlungsentwicklungspolitik zu bestimmen und darauf aufbauend die zukünftigen Ziele und konkreten Umsetzungsmaßnahmen festzulegen, wurde erreicht. Nachfolgend werden wesentliche Ergebnisse des Workshops zusammenfassend dargelegt.

Die Schwerpunkte von auf die Ortskernrevitalisierung abzielenden Aktivitäten in den Allianzkommunen lagen bisher bei Dorferneuerungsmaßnahmen (Gebäudesanierungen, Straßenraumgestaltungen) mit zum Teil innovativen Projekten (z. B. Bauhütte) und in einem Fall bei einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Die Allianzkommunen engagieren sich bisher auch im Erwerb und der Umnutzung von Einzelgebäuden (z. B. alte Schulhäuser, ehemalige Synagoge) sowie zumindest teilweise im Zwischenerwerb von Grundstücken und Objekten mit Auflagen beim Wiederverkauf. Zum Einsatz kommen auch zunehmend Altortrahmenpläne, welche die Potenziale für die städtebauliche Gestaltung der Ortskerne aufzeigen und in ein rahmengebendes Konzept für zukünftige Einzelmaßnahmen lenken. Die Qualitäten des innerörtlichen Wohn- und Arbeitsumfeldes können so im Zusammenhang erhalten bzw. verbessert werden. Aktivitätsschwerpunkte lagen bisher bei einzelnen Allianzkommunen auch in der verstärkten Beratung der Eigentümer bzw. Bauherren bei der Umnutzung von Wirtschaftsgebäuden in den alten Scheunengürteln, einhergehend mit Satzungen zur räumlichen Gestaltung dieser Bereiche und möglichen Auflockerungsansätzen (z. B. Entkernung). Besondere Bedeutung kommt in einigen Allianzkommunen auch der Vermittlung der Innenentwicklung für die Bürger zu, indem z. B. bei allen Veranstaltungen dieses Thema inzwischen angesprochen, der Dialog zwischen Gemeinde und Bürgern professionell moderiert oder besonderer Wert auf gemeinschaftliche Aktionen von Bürgern, Vereinen und Verwaltung bei der Realisierung von Ortsgestaltungsmaßnahmen gelegt wird. Die Allianzkommunen haben sich zudem - mehr oder weniger konsequent - Zurückhaltung bei der Neuausweisung von Bauland auferlegt. Nicht zuletzt ist die Bewerbung um das hier vorgestellte Modellprojekt FLIZ ein wichtiges Indiz für ein Umdenken in der bisher betriebenen Neuausweisungspolitik.

Die Schwierigkeiten und Hemmnisse bei diesen bisherigen Aktivitäten zu einer verstärkten Innenentwicklung werden vor allem in folgenden Aspekten gesehen:

- geringe Akzeptanz für Dorfentwicklungsprojekte
- geringes Bewusstsein für die historische Ortsstruktur,
- geringe Akzeptanz des Gemeinderates für Investitionsmaßnahmen bei Einzelprojekten (Zwischenfinanzierungen),
- fehlende Gesamtkonzepte zur Innenentwicklung zur argumentativen Unterstützung von Einzelmaßnahmen,
- fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer bzw. überzogene Preisvorstellungen,
- den richtigen Ansprechpartner bei Erbgemeinschaften zu finden, auch fehlender Bezug der Erben zu den Altbeständen,
- schwierige Grundstückszuschnitte,
- zu hohe Abbruchkosten bei der Sanierung von Altbeständen,
- zunehmende Leerstände u. a. durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft,
- zunehmender Rückzug von Handel und Dienstleistungen aus den Ortsteilen und kleinen Gemeinden (z. B. Ärzte, Apotheken, Bäcker, Metzger, Wirt, Supermarkt).

Überwiegend positiv wird das Engagement der Bevölkerung bei der konkreten Umsetzung von Maßnahmen gesehen (z. B. Umgestaltung Dorfplätze).

Den zukünftigen Handlungsbedarf für eine verstärkte Innenentwicklung sehen die Vertreter/innen der Allianzkommunen vor allem in

- der Definition und Dokumentation von „Guten Beispielen“ zur Veranschaulichung der Möglichkeiten bei Umbauten, Neubauten und Umnutzungen im Bestand,
- der Schaffung von finanziellen Anreizen für Bürger, die Altbestände sanieren und Änderung behindernder Vorschriften zu Gunsten der Eigentümer (z. B. Abbruchvorschriften),
- der Bereitstellung von zinslosen Darlehen für die Zwischenfinanzierung von innenentwicklungsrelevanten Maßnahmen für die Kommunen,
- der Schließung von Baulücken, u. a. mit Hilfe der gezielten Eigentümeransprache,
- einer Immobilienbörse/Kontaktbörse mit Hinweisen auf zum Verkauf stehende Altgebäude/Hofstellen und unbebaute Grundstücke.

Die Ziel- und Maßnahmenarbeit zu erfolgversprechenden gemeinsamen Ansätzen für die Interkommunale Allianz in der Innenentwicklung in drei gemeindegemischten Arbeitsgruppen zeigte erste, konsensfähige Leitlinien. Als Schwerpunkte kristallisierten sich die Sensibilisierung und gezielte Ansprache der Eigentümer von Baulücken und Leerständen heraus, eine verstärkte Bürgerinformationsarbeit über die Vorteile der Innenentwicklung (Flyer, Infoveranstaltungen etc.), verbesserte Beratungsleistungen für Bau- und Umbauwillige sowie der Aufbau einer Internetbörse, die der Vermittlung von Bauflächen und Bestandsobjekten dient. Auch eine Börse zu Abbruchmaterialien für Private könnte von Vorteil sein. Grundsätzlich sollte die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Ein kommunaler Grundsatzbeschluss würde diesem Anliegen kommunalpolitischen Nachdruck verleihen, was sowohl die Innenwirkung in der Verwaltung als auch die Außenwirkung gegenüber Bürgerschaft, Investoren, Eigentümern etc. betrifft. Außenentwicklung sollte nur unter der Voraussetzung stattfinden, dass die Flächen zu 100 % im Eigentum der Kommunen sind und damit steuernd auf die potenziellen Käufer der Grundstücke Einfluss genommen werden kann sowie Bauverpflichtungen auferlegt werden können.

Alle neun Allianzkommunen gaben schließlich zu der gemeinsam erarbeiteten „Erklärung zu Innenentwicklung und Flächenmanagement in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal“ ihre Zustimmung. Die Erklärung umfasst einen allgemeinen Textteil, der die Bedeutung und Notwendigkeit der Ortskernrevitalisierung und Innenentwicklung als wesentliche Zukunftsaufgabe für die Kommunen beschreibt (s. Anlage 5). Die Vorteile einer effizienten Nutzung der vorhandenen Infra- und Siedlungsstrukturen können für die Erhaltung lebendiger Ortskerne und Siedlungsgebiete genutzt werden, helfen für Bürger und die Gemeinde Kosten zu sparen und wirken den Nachteilen aus dem prognostizierten demographischen Wandel entgegen. Die bestehenden positiven Ansätze für eine verstärkte Innenentwicklung in der Interkommunalen Allianz sollen genutzt werden und die ermittelten umfangreichen Innenentwicklungspotenziale einer verstärkten Nutzung zugeführt werden. Als Katalog konkreter Handlungsansätze zur Innenentwicklung wurden folgende Ziele und Maßnahmen festgelegt:

- Die vorrangige Nutzung von Bauland und Gebäuden im Bestand vor der Neuausweisung von Baugebieten im Außenbereich,
- Fortführung 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 erklären sich in der Vereinbarung auch bereit, diese Grundsatzerklärung den politischen Gremien ihrer Gemeinden zur Beratung vorzulegen und für die Verabschiedung Sorge zu tragen. Dies ist inzwischen in allen Allianzkommunen erfolgt.

Die erfolgreiche Verabschiedung der gemeinsamen Erklärung wurde im Anschluss an den Workshop auch den Pressevertretern übermittelt, sodass die gemeinsame Arbeitstagung zur Innenentwicklung auch in der örtlichen Presse ihren Niederschlag fand. Unter dem Motto „Allianz verpflichtet sich zu gemeinsamen Handlungsprinzipien“ wurde über die Ergebnisse des Workshops informiert (s. ausgewählte Presseartikel in Anlage 6).

7.3 Neue Kooperationsmöglichkeiten zur Finanzierung der Innenentwicklung

Die Etablierung regionaler Informations-, Abstimmungs- und Vermarktungsstrukturen unter Einbindung von lokalen und regionalen Multiplikatoren (z. B. regionale Banken und Sparkassen) war ein weiterer und zugleich sehr ehrgeiziger Baustein des FLIZ-Modellprojektes. Zielsetzung war die Entwicklung speziell für die Innenentwicklung konzipierter Finanzierungsmöglichkeiten und Vermarktungsstrukturen, die die Kommunen in Eigeninitiative anwenden können und die Finanzierungen der Kommunen im Zusammenhang mit dem Immobilien- und Flächenmanagement erleichtern.

Hierzu fand am 09. April 2008 in Euerbach ein Arbeitsgespräch, organisiert durch das Regionalmanagement Oberes Werntal, mit Vertretern der örtlichen Banken, der Bayerngrund sowie den Mitgliedern des FLIZ-Projektteams statt.

Im Rahmen der Besprechung wurde deutlich, dass die Vertreter der regionalen Banken und Sparkassen dem Thema sehr aufgeschlossen gegenüberstehen und sie in der Innenentwicklung und der Vermarktung innerörtlicher Immobilien ein Kernanliegen ihrer Tätigkeit sehen. Die Bayerngrund erläuterte in diesem Zusammenhang, dass sie sich als Partner der Kommunen verstehe und generell rentierliche kommunale Investitionen im Rahmen einer treuhänderischen Entwicklung oder als Geschäftsbesorger einer Zwischenfinanzierung außerhalb des kommunalen Haushalts finanziere.

Die Vertreter der Banken und Sparkassen stellten hierbei deutlich heraus, dass eine Kalkulation zu realen, wettbewerbsfähigen Kosten entscheidend sei, die jedoch oftmals durch überhöhte Preiserwartungen der Eigentümer erschwert werde. Bayerngrund bot in diesem Zusammenhang eine exemplarische Bearbeitung mehrerer Objekte im Rahmen einer Erprobungsphase an.

Weiterhin wird in der Erstellung einer internetbasierten Immobilienbörse ein mögliches Kooperationsprojekt gesehen. Der Einräumung von Sonderkonditionen für die Entwicklung innerörtlicher Objekte durch Privatpersonen wurde durch die Bankenvertreter eine Absage erteilt. Es wurde deutlich formuliert, dass günstigen Rahmenbedingungen (z. B. Baurecht, Preiserwartungen, Persönlichkeit der Akteure, Nachbarschaftsbeziehungen) bei der Vermarktung und bei der Entwicklung eine hohe Relevanz eingeräumt werden müsse.

Als sehr vorteilhaft für die Innenentwicklung und Vermarktung innerörtlicher Immobilien wird eine kostenlose Bauberatung angesehen, um Eigentümer für die Entwicklung oder den Verkauf von innerörtlichen Objekten zu gewinnen und mögliche Hindernisse frühzeitig auszuräumen. In dem Angebot wird sowohl für die Anbieter- als auch für die Nachfrageseite eine zielführende Hilfestellung gesehen, um Unsicherheiten der Eigentümer und Investoren zu mindern und Anreize für das „Bauen im Bestand“ zu schaffen. Die Allianzgemeinde Euerbach bietet ihren Interessenten diesen Service und kann auf erste erfolgreiche Kontakte und Ergebnisse verweisen.

Diskutiert und angeregt wurde, die vom beratenden Architekturbüro Franke + Messmer erstellten Nutzungs-/ Gestaltungskonzepte durch eine Kostenkalkulation zu konkretisieren, um eine Basis für Finanzierungsgespräche und Kaufverhandlungen mit den Eigentümern und der Bayerngrund durch die Allianzgemeinden zu schaffen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass eine Aufgeschlossenheit und Kooperationsbereitschaft der Banken und Bayerngrund für das Thema Innenentwicklung und Flächenmanagement vorhanden ist. Eine konkrete Zusammenarbeit und Entwicklung einer Finanzierung wird künftig jedoch im konkreten Einzelfall zu prüfen sein.

8 Ergebnisse, Handlungsempfehlungen und Bausteine der Innenentwicklung

8.1 Ergebnisse im Überblick – Resümee

8.1.1 Erhebung der Innenentwicklungspotenziale

„Flächenmanagement-Datenbank für Erfassung der Baulandpotenziale sehr gut geeignet“

Die im Rahmen von FLIZ entwickelte Datenbank zur Erfassung der Innenentwicklungspotenziale ist für die Erhebung der möglichen Bauflächen und Leerstandobjekte im bestehenden Siedlungsgefüge sehr gut geeignet. Das gilt gerade auch für die Nutzbarkeit in sehr kleinen Gemeinden. Alle neun Kommunen konnten die Datenbank über die Eingabemaske ohne Probleme bedienen. Die Datenbank erweist sich als handlich und erlaubt es die Innenentwicklungspotenziale kompakt und möglichst in einem „Schwung“ zu erheben. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Datenbank einen wesentlichen Impuls setzt, die bisher nicht erfolgte Erfassung und Auswertung der Innenentwicklungspotenziale in einer Kommune konzentriert und mit überschaubarem Aufwand anzugehen. Drei der vorgegebenen zwölf Baulandkategorien wurden nur in sehr geringem Umfang verwendet, weshalb diese zusammengefasst wurden (vgl. Kap. 3.3.1).

Aufgrund der Erhebungen durch unterschiedliche Bearbeiter in den verschiedenen Kommunen ergaben sich zum Teil Unterschiede in der Erfassung der einzelnen Potenzialtypen. Die Erfassung bestimmter Potenzialtypen bzw. Kategorien war zum einen von bereits in den Kommunen vorliegenden Erhebungen, wie z. B. Leerstandserfassungen/Leerstandsrisikoerfassungen im Rahmen der Gutachten zur Integrierten ländlichen Entwicklung, abhängig. Lagen die Erhebungen bereits vor, so wurden sie in die Datenbank eingestellt. In anderen Kommunen wurden zu diesen Potenzialtypen dagegen deutlich weniger und zum Teil gar keine Angaben gemacht. Zum anderen sind trotz eindeutiger Definitionen die Zuweisungen vereinzelt auch vom persönlichen Verständnis der jeweiligen Bearbeiter zu den einzelnen zu erfassenden Potenzialkategorien abhängig (z. B. Definition Hofstelle oder Wohngebäude Leerstand). Bei einem Vergleich der Erhebungen zwischen den Kommunen ist dies zu berücksichtigen. Bei der Erhebung der innerörtlichen Baulandpotenziale in Eigenregie der Kommunen konzentriert sich die Erfassung vor allem auf eindeutig erkennbare (sichtbare) Baupotenziale. Geringfügig bebaute Grundstücke werden dagegen insgesamt sehr selten und auch mit uneinheitlicher Intensität in die Datenbank eingestellt.

Diese Einschränkungen wiegen jedoch den unbestreitbaren Vorteil der Datenbankerfassung mehr als auf, nämlich die innerörtlichen Potenziale in den einzelnen Kommunen und im interkommunalen Kontext in einer Gesamtschau - und mit vertretbarem Aufwand - aufzuzeigen; mit dem Ziel, an Hand der ermittelten Ergebnisse den Bewusstseinswandel für die verstärkte Berücksichtigung der vielfach dokumentierten Innenentwicklungspotenziale zu unterstützen.

„Umfangreiche Baulandpotenziale im Bestand bestätigt“

Die Gesamtauswertung der erfassten Baulandpotenziale im bestehenden Siedlungsgefüge in den Allianzkommunen bestätigt ein weiteres Mal, dass gerade in kleinen und mittleren Kommunen in hohem Umfang nutzbare Innenentwicklungspotenziale vorhandene sind (s. auch LFU 2003 und 2005, DAHM 2007, STMUGV/OBB 2003, ÖKO-INSTITUT ET AL 2008).

Insgesamt wurden in den neun Allianzkommunen 2.576 Potenzialflächen von den Verwaltungsmitarbeitern erfasst und in die Datenbank(en) eingestellt. Den größten Anteil an den innerörtlichen Potenzialen stellen mit 1.432 Flächen die (klassischen) Baulücken. Mit deutlichem Abstand folgen die Hofstellen mit Restnutzung (440) sowie die Gebäude mit Leerstandsrisiko (307). 127 leerstehende Hofstellen wurden erfasst, ebenso wie 102 leerstehende Wohngebäude. Geringfügig bebaute Grundstücke (68),

Hofstellen ohne Hofnachfolger (52), gewerbliche Brachflächen (27) sowie gewerbliche Brachflächen (10) mit Restnutzung wurde ebenso wie gewerbliche Flächen mit absehbarer Nutzungsaufgabe (4), leerstehende Infrastruktureinrichtungen (3) und leerstehende Wirtschaftsgebäude am Ortsrand in weit geringerem Umfang erfasst. Vor allem letztere sind für mögliche Aktivierungsmaßnahmen, aber auch ggf. für die Überarbeitung der Datenbankkategorien als vernachlässigbar bzw. diskussionswürdig einzustufen. Das gilt jedoch nicht für die insgesamt 37 kartierten gewerblichen Brachflächen (Leerstand, Restnutzung), die aufgrund ihres Flächenumfangs im Verhältnis zur Anzahl umfangreichere Umnutzungsmöglichkeiten bieten. Insgesamt spiegelt der Flächenumfang (ha) der einzelnen Flächenkategorien jedoch das Verhältnis der unterschiedlichen Flächenkategorien in Bezug auf ihre Anzahl wider.

Der Anteil der Baulückenfläche an der Gebäude- und Freifläche liegt im Durchschnitt der Allianzkommunen bei 8,8 %. Je Kommune schwankt der Anteil zwischen 5,8 % und 15,2 %. Das gesamte Innenentwicklungspotenzial nimmt 17,6 % der allianzweiten Gebäude- und Freifläche ein und schwankt in den einzelnen Kommunen zwischen 13,2 % und 29,4 %.

8.1.2 Wohnbaulandbedarfsberechnung

Für die Abschätzung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs in den Kommunen ist - gerade in Zeiten des demographischen Wandels und zur Einschätzung der Bedeutung des Umfangs an innerörtlichen Baulandpotenzialen - eine qualifizierte Berechnung des Wohnbaulandbedarfs unabdingbar.

Die im Rahmen des FLIZ-Projektes entwickelte Berechnung des Wohnbaulandbedarfs für die einzelnen Kommunen ist auf Grundlage der je Kommune relativierten landkreisweiten Prognosezahlen des LfStaD möglich. Unter Berücksichtigung bestehender Ansätze zur Baulandbedarfsberechnung wurde im Modellprojekt eine Methode entwickelt, welche eine einheitliche und damit vergleichbare Beurteilung des Wohnbaulandbedarfs je Kommune gewährleistet. Zur vereinfachten Handhabung wurde die mit den Kommunen und übergeordneten Planungsbehörden abgestimmte Berechnungsmethode in ein EDV-gestütztes Formular (Excel) umgesetzt, so dass mit Eingabe spezifischer Eingangswerte je Kommune eine automatisierte Berechnung des Wohnbaulandbedarfes erfolgen kann.

„Mit konkreten Bedarfs- und Angebotszahlen im Vergleich Betroffenheit erzeugen“

Die Wohnbaulandbedarfsberechnung zeigt, dass ein Großteil der Allianzkommunen nur noch sehr überschaubare Flächenkontingente für die Siedlungsflächenentwicklung bis 2020 benötigt. Die Gegenüberstellung dieses Bedarfs mit den ermittelten Innenentwicklungspotenzialen zeigt, dass auch mit einer nur anteiligen Mobilisierung der Baulandpotenziale im Bestand der zukünftige Bedarf in der Gesamtallianz gedeckt werden kann. So stehen insgesamt 252,4 ha an Innenentwicklungspotenzialflächen und davon allein 127,6 ha an Baulückengrundstücken einem Gesamtwohnbaulandbedarf von 25,6 ha bis 2020 gegenüber. Zudem wird ein Teil der Grundstücke mit nicht verkaufsbereiten Eigentümern durch Eigennutzung aktiviert.

Selbst wenn nur ein kleinerer Teil der vorhandenen Baulücken einer Bebauung zugeführt werden kann, so veranschaulichen diese Zahlen bisher unbeachtete Relationen in der Bauflächenentwicklung und fördern damit den Bewusstseinswandel für die Notwendigkeit einer verstärkten Innenentwicklung.

8.1.3 Eigentümeransprache / Verfügbarkeit der Flächen

„Instrument Eigentümeransprache hat sich bewährt“

Der im Rahmen des BMBF-Projektes „Neue Handlungshilfen für die aktive Innenentwicklung“ (HAI) entwickelte Ansatz zur gezielten Eigentümeransprache bei Baulücken (MÜLLER-HERBERS U. MOLDER 2008) hat sich auch in der Anwendung in neun weiteren Kommunen bewährt. Alle Allianzkommunen haben sich zur Durchführung der Eigentümeransprache bereit erklärt. In einer gemeinsamen Informationsveranstaltung für die Verwaltungsmitarbeiter der Kommunen wurden die wesentlichen Bestandteile, Inhalte, Ziele und der Ablauf der Befragung der Baulückeneigentümer vorgestellt und diskutiert.

Die schriftliche Befragung der Baulückeneigentümer umfasst ein Anschreiben des Bürgermeisters und einen beigefügten zweiseitigen Fragebogen. Begleitend wurde in der Lokalpresse sowie in allen Gemeindeblättern bzw. -mitteilungen über Ziel und Zweck der Befragung berichtet und zum Teil in einem zweiten Artikel an die Befragung erinnert. Die Beratung der Kommunen und die Bereitstellung von Musteranschreiben und Fragebogen in einem gemeinsamen Informationstermin haben sich bewährt. Alle Kommunen konnten die Eigentümerbefragung ohne größeren, weiteren Unterstützungsbedarf durchführen.

Um Informationen zur Verkaufsbereitschaft sowie zum Sanierungs-, Beratungs- und Unterstützungsbedarf bei den Eigentümern leerstehender Gebäude und Hofstellen zu erhalten, wurde auch für diese Baulandpotenziale eine schriftliche Befragung durchgeführt. Dazu wurde im Rahmen des Projektes ein eigener Fragebogen entwickelt und in den neun Allianzkommunen getestet. Über Ziele, Inhalte und Durchführung der Befragung von Leerstandseigentümern wurden die Vertreter der Allianzkommunen ebenfalls bei dem oben genannten Informationstermin unterrichtet und beraten. Alle Kommunen konnten adäquat zur Eigentümerbefragung bei den Baulücken die Befragung ohne größeren Unterstützungsbedarf durchführen.

Der Fragebogen zu den Leerständen enthält vergleichbare Fragen wie der Baulückenfragebogen (Eigennutzung, Gründe für Nichtnutzung, Verkaufsbereitschaft, Beratungsbedarf) sowie zusätzlich Detailfragen zu Gebäudebestand, Alter und Sanierungsbedarf. Dabei handelt es sich um Fragestellungen, die nicht von allen Eigentümern beantwortet werden können (z. B. Gebäudealter, zurückliegende Sanierungen etc.).

„Wider Erwarten hohe Rücklaufquote und ein erheblicher Anteil verkaufsbereiter Eigentümer“

Insgesamt wurden 1.363 Fragebögen an die Baulückeneigentümer (auf Flurstücksbasis) versandt. Die Rücklaufquote liegt im Durchschnitt bei 60,3 % und schwankt je nach Kommune zwischen 37,9 % und 88,2 %. Allianzweit sind 237 Eigentümer zum Verkauf ihres Baulücken-Grundstückes bereit. Das entspricht einem Anteil von 17,4 % der Baulücken mit angeschriebenen Eigentümern. Zu 6,6 % (90) der Baulücken wurde zudem durch die Eigentümer angegeben, ihr Grundstück selbst für eine Bebauung nutzen zu wollen. Auf insgesamt 138 Fragebögen wurde durch die Eigentümer der Wunsch nach einer Beratung angekreuzt, relativ oft zu Fragen des Grundstücksverkaufs.

Der am häufigsten genannte Grund für den Nichtverkauf war die Bevorratung der Grundstücke für Kinder und Enkel – was der bekannten Tradition süddeutscher familiärer Bevorratungspolitik entspricht. Mit weiterem Abstand folgen die Motive „Gartennutzung“ und „Kapitalanlage“ als Gründe für die Nichtverkaufsbereitschaft.

Insgesamt 200 Fragebögen wurden an Leerstandseigentümer versandt. Die Rücklaufquote liegt im Durchschnitt bei 63 %, variierend von 16,7 bis 100 % (Oerlenbach) je Kommune. Die Eigentümer von 48 Leerstandsgrundstücken bzw. -objekten zeigten sich verkaufsbereit (24%). Die Auswertung des Beratungsbedarfs bei den Leerständen ergab, dass am häufigsten Informationen zum Verkauf erwünscht sind. Danach folgen die Aspekte „Abriss“ und „Sanierung“.

Die durchgeführte Befragung der Eigentümer verdeutlicht eine hohe Mitwirkungsbereitschaft, so dass die schriftliche Befragung in dieser Form sowohl für Baulückeneigentümer als auch für Leerstandseigentümer uneingeschränkt empfohlen werden kann. Die Dimension der verkaufsbereiten Eigentümer zeigt, dass die Vermarktung von bisher nicht am Markt präsenten Innenentwicklungspotenzialen auch für die Interkommunale Allianz ein wichtiges Handlungsfeld ist, um eine aktive Innenentwicklung zu gewährleisten bzw. zu fördern. Insgesamt 285 potenziell verkaufsbereite Baulücken oder Objekte bilden eine fundierte Basis für den Aufbau der Regionalbörse, die der nächste Schritt aktiver Innenentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal sein könnte. Bereits 181 Eigentümer haben

konkret ihre Zustimmung zur Veröffentlichung ihrer Grundstücke und Objekte in einer von den Gemeinden betriebenen Börse zugestimmt.

8.1.4 Ortskernrevitalisierung anhand ausgewählter Beispiele

Neben Baulücken bilden bereits leerstehende oder vom Leerstand bedrohte Hofstellen in den Ortskernen der Allianzkommunen das zweitgrößte Potenzial für innerörtliche Umnutzungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Besonderer Handlungsbedarf besteht hier auch deshalb, weil die aufgelassenen Wohn- und Wirtschaftsgebäude häufig an strategisch bedeutsamen und gut einsehbaren Standorten stehen. Mängel im Erscheinungsbild und die fehlende Nutzung stechen daher besonders ins Auge und können dem Erscheinungsbild und Image der Gemeinden und ihren Ortsteilen empfindlich schaden.

Die für fränkischen Hofstellen typische, beengte Lage und grenzständige Bebauung bildet dabei - aus Sicht der Kommunen und Bürgerschaft - ein wesentliches Hemmnis, moderne und zeitgemäße Wohnverhältnisse zu schaffen, die auch auf für schlüsselfertiges Bauen im Neubaugebiet orientierte Bauherren und Käufer Überzeugungskraft ausüben.

„Auch beengte fränkische Hofstellen können durch Umnutzung neue Wohnqualitäten bieten“

Die im Modellprojekt durchgeführte skizzenhafte Objektplanung für ausgewählte, typische Hofstellen in den Allianzkommunen war deshalb ein wesentlicher Meilenstein in der Vermittlung der Vorteile von Bauen im Bestand. Die beispielhafte Überplanung der vorhandenen Objekte mit Darstellung der neuen Gestaltungs- und Umnutzungsmöglichkeiten in Fotos, Text und Graphik hat wesentliche neue Impulse gesetzt und die Machbarkeit der Umnutzung alter Hofstellen unter den Bedingungen heutiger Wohn- und Wohnumfeldqualitäten bestätigt.

Dabei konnten auch spezifische Vorteile des Wohnens im Bestand (Hofstellen) gegenüber den üblichen Baugebieten wie z. B. die erweiterte Nutzungsmöglichkeit von Nebengebäuden oder nicht einsehbare Hof- und Gartenbereiche dargestellt und vermittelt werden.

8.1.5 Kommunikation und interkommunale Zusammenarbeit

Der interkommunale Kontext für die Bearbeitung ausgewählter Themen des Flächenmanagements wie beispielsweise die gemeinsame Erfassung und Diskussion möglicher Aktivierungsmaßnahmen ist uneingeschränkt zu befürworten. Die interkommunale Bearbeitung bietet in Bezug auf ein nachhaltiges Flächenmanagement und die Interessen der Kommunen folgende Vorteile:

- Teilnahme an einem Modellprojekt (unter dem Regime des Regionalmanagements) garantiert gerade für kleinere Kommunen fachliche Beratung und Unterstützung, die sonst aufgrund der geringen Kapazitäten nicht verfügbar wäre (O-Ton Oerlenbach und Wasserlosen).
- Gemeinsame Projektbearbeitung bedeutet eine nur anteilige Finanzierung für die einzelnen Kommunen mit einem Ertrag der als einzelne Kommune nur zu höheren Kosten zu erzielen wäre.
- Die regelmäßigen Treffen der Allianzbürgermeister gewährleisten den Informationstransfer in Bezug auf siedlungspolitische Entscheidungen und Flächenentwicklungen in der Region. Dadurch ergibt sich für die einzelnen Kommunen mehr Planungssicherheit bei ihren eigenen siedlungspolitischen Entscheidungen.
- Die regelmäßigen Treffen der Allianzkommunen bedingen jedoch auch einen regulierenden Effekt in Bezug auf geplante Siedlungserweiterungen in den Kommunen, da diese stärker begründet werden müssen als wenn es sich um kommunalpolitische „Insel-Entscheidungen“ ohne Transfer im interkommunalen Austausch handelt (informeller Begründungsbedarf).

- Die gemeinsame Erarbeitung und Präsentation der Innenentwicklungspotenziale in den einzelnen Kommunen und in der Allianz insgesamt stärkt das Problembewusstsein für die notwendigen gezielteren Maßnahmen zur Nutzung der Innenentwicklungspotenziale und speziell der Ortskerne – auch in Hinblick auf das Eigenengagement. Dies fördert den Bewusstseinswandel für nachhaltiges Flächenmanagement als eine Aufgabe, mit der sich viele Kommunen mit vergleichbaren Problemlagen konfrontiert sehen.
- Gleichwohl bestehen in den Allianzkommunen jedoch differierende Ansichten und Kreativitätspotenziale, in welchen Umfang die Kommune selbst aktiv werden sollte (z. B. bezüglich (Zwischen-)Erwerb von Gebäuden und deren vorbildhafte Sanierung bzw. Umnutzung).
- Der regelmäßige interkommunale Austausch bereitet die Basis für einen dauerhaften Dialog zum nachhaltigen Flächenmanagement und zukunftsfähiger Siedlungsentwicklung in der Region.

Motivierende und veranschaulichende Inputs in den interkommunalen Dialog, wie z. B.

- Erfahrungsberichte von Bürgermeistern aus Kommunen mit vergleichbarer Problematik,
- Visualisierung der Umnutzungsmöglichkeiten für beengte Hoflagen und /oder
- via Presse dokumentierte Erfahrungsberichte von Bürgern in z. B. umgenutzten Gebäuden

waren ein wesentlicher, allseits akzeptierter Bestandteil der Kommunikation und sind uneingeschränkt empfehlenswert. Sie dienen dazu, die damit verbundenen Chancen und Lösungsansätze positiv zu transportieren, Denkprozesse unter neuem Blickwinkel in Gang zu setzen und möglichen Frustrationen im langwierigen Prozess der Innenentwicklung entgegenzuwirken.

Der Workshop aller Allianzkommunen zur Festlegung der gemeinsamen Ziele der zukünftigen Siedlungsentwicklung hat sich bewährt. Er bietet die Chance, den gemeinsamen Nenner an siedlungspolitischen Interessen auszuloten, zu diskutieren und festzuhalten. Auch die im Modellprojekt angestrebte Festlegung von gemeinsamen Zielen zur Siedlungsentwicklung und der Benennung konkreter weiterer Maßnahmen zum Flächenmanagement konnte mit Hilfe des Workshops erzielt werden. Ziele und Maßnahmen wurden einstimmig in einer „Gemeinsamen Erklärung zu Flächenmanagement und Innenentwicklung“ festgelegt und in den jeweiligen Gemeinderäten verabschiedet.

8.2 Handlungsempfehlungen und Bausteine für eine erfolgreiche Innenentwicklung

8.2.1 Empfehlungen für Innenentwicklung und Flächenmanagement in der Interkommunalen Allianz

Das Modellprojekt „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“ hat gezeigt, dass Flächenmanagement in interkommunaler Kooperation funktioniert und vielfältige, ergiebige Ansatzpunkte für gemeinsame Aktivitäten zur Stärkung der Innenentwicklung und der Reduzierung des Flächenverbrauchs bietet. Es hat auch gezeigt, dass die eingesetzten Strategien und Maßnahmen zur Erfassung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen praxisgerecht und erfolgreich eingesetzt werden können. Die Allianzkommunen verfügen damit über wesentliche Erkenntniszugewinne und Vorteile zur Bewältigung der mit der demographischen Entwicklung und der zunehmenden Entdichtung der Siedlungsstrukturen verbundenen Herausforderungen der Zukunft. Sie nehmen damit gegenüber anderen Regionen mit vergleichbaren Aufgabenstellungen eine Vorreiterrolle ein. Nun gilt es, diesen Handlungsvorsprung zu nutzen und auf dem vorhandenen Stand des Flächenmanagements und der Innenentwicklung aufzubauen.

Für die Zukunft werden die Berücksichtigung der gewonnenen Erkenntnisse und die Fortführung der bereits installierten Flächenmanagement-Instrumente (z. B. Datenbank) empfohlen. Die wesentlichen Zielvorgaben dafür finden sich auch in der bereits verabschiedeten gemeinsamen Erklärung der Allianzkommunen zur Innenentwicklung (s. Kap. 7.2.2 und Anh. 5). Als weiterführende Schritte, deren Realisierung für die nächste Zukunft angestrebt werden sollte, sind u. a. zu nennen:

- **Fortführung der Flächenmanagement-Datenbank:**
Die je Allianzkommune eingeführte Datenbank der Innenentwicklungspotenziale ist laufend zu aktualisieren und die erfassten Flächen in abgestimmten Zeitabständen dem Regionalmanagement Oberes Werntal zur Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale für das Gebiet der gesamten Allianz zu übermitteln. Gleichzeitig sollte die Datenbank für das Monitoring der Entwicklung der Innenentwicklungspotenziale über die Jahre genutzt werden. Hierzu müssen für jedes neu- bzw. wiedergenutzte Grundstück das Jahr der Aktivierung sowie die Anzahl der neu geschaffenen Wohneinheiten in die Datenbank eingegeben werden.
- **Aufbau einer Regionalbörse:**
Nutzung der Informationen über die verkaufsbereiten Grundstückseigentümer zum Aufbau einer gemeindeübergreifenden Wohnbaulandbörse (bei Zustimmung). Diese dient der Mobilisierung bisher nicht am Markt präsenter Baulandpotenziale im Bestand und erhöht die Angebotspalette und damit die Attraktivität der Allianzgemeinden als Wohnstandort. Die Börse bietet somit eine neue Serviceleistung für Zuziehende in die Region bzw. für Bau- und Umbauwillige aus der Region. Denkbar ist auch ein Eigentümerservice für Grundstücks- und Gebäudeeigentümer, die sich erst noch zur Einstellung ihrer Objekte entschließen und Beratungsbedarf haben.
- **Auswertung der Interessen der Leerstandbesitzer:**
Die durchgeführte Befragung der Leerstandeigentümer lieferte umfassende Informationen zu Gebäudestruktur und Sanierungszustand der Gebäude, ebenso wie zu den Interessen der Eigentümer. Die vertiefende Auswertung der Informationen sollte zum Aufbau einer zielgruppengerechten Beratung und weiteren gezielten Unterstützungsmaßnahmen genutzt werden (z. B. beispielhafte Objektplanungen, energetische Gebäudeberatung etc.).
- **Veranschaulichung der Umgestaltungs- und Umnutzungsmöglichkeiten von Hofstellen:**
Die im Rahmen des Modellprojekts erarbeiteten skizzenhaften Objektplanungen ausgewählter Hofstellen sollten über verschiedene Medien der Veranschaulichung und Präsentation (z. B. Broschüre, Internetpräsenz, Objektsteckbriefe, Ausstellung) für ein breiteres Publikum (Bürger, Vereine, Umbauwillige etc.) ansprechend aufbereitet werden. Das gilt auch für die Präsentation weiterer positiver Beispiele aus der Region. Die Bauhütte in Obbach bietet sich im besonderen Maße für eine Präsentation der anschaulichen Objektplanungen aus dem FLIZ-Projekt in Form einer Ausstellung an.
- **Innenentwicklungskonzept in interkommunaler Zusammenarbeit in der Allianz Oberes Werntal (INKA):**
Die interkommunale Zusammenarbeit im FLIZ-Projekt hat neue Aufgabenstellungen und Fragen zur Innenentwicklung erbracht, z. B. wie für gezielte Innenentwicklungsprojekte in Kommunen mit einer hohen Anzahl von Teilorten sachgerecht und im Konsens mit der Bürgerschaft eine Prioritätensetzung erfolgen kann oder wie weitere gezieltere Aktivierungsstrategien mit Synergieeffekten für alle beteiligten Kommunen entwickelt und umgesetzt werden können. Zur Bearbeitung dieser Aufgabenstellung sollte sich die Interkommunale Allianz Oberes Werntal um eine Konzepterstellung und Förderung bemühen.
- **Neue Kooperationsmodelle zur Finanzierung von Innenentwicklungsprojekten:**
Der begonnene Dialog mit den örtlichen Bankinstituten und der Bayern Grund zum Aufbau neuer Kooperations- und Finanzierungsmodelle in der Innenentwicklung sollte fortgesetzt werden.

8.2.2 Bausteine

Im Rahmen des Modellprojektes wurden verschiedene Aktivierungsstrategien zur Förderung und Umsetzung der Innenentwicklung in mittleren und kleinen Kommunen entwickelt und erfolgreich in der Praxis angewendet. Je nach Ausgangslage (Häufigkeit/„Dringlichkeit“ verschiedener Baulandpotenzialtypen) und Aufgabenstellung (Grad/Fortschritt der angestrebten Aktivierung (Grundsatzentscheidungen, Flächenbewertung, Verfügbarkeitsprüfung, Umbau- und Umnutzungsskizzen etc.)) können die unterschiedlichen Aktivierungsmaßnahmen und -ansätze nach dem Bausteinprinzip zusammengestellt und genutzt werden. Abb. 27 zeigt die im Rahmen von FLIZ entwickelten und erprobten Aktivierungsinstrumente und -maßnahmen als Bausteine in einem Baukasten der Innenentwicklung.

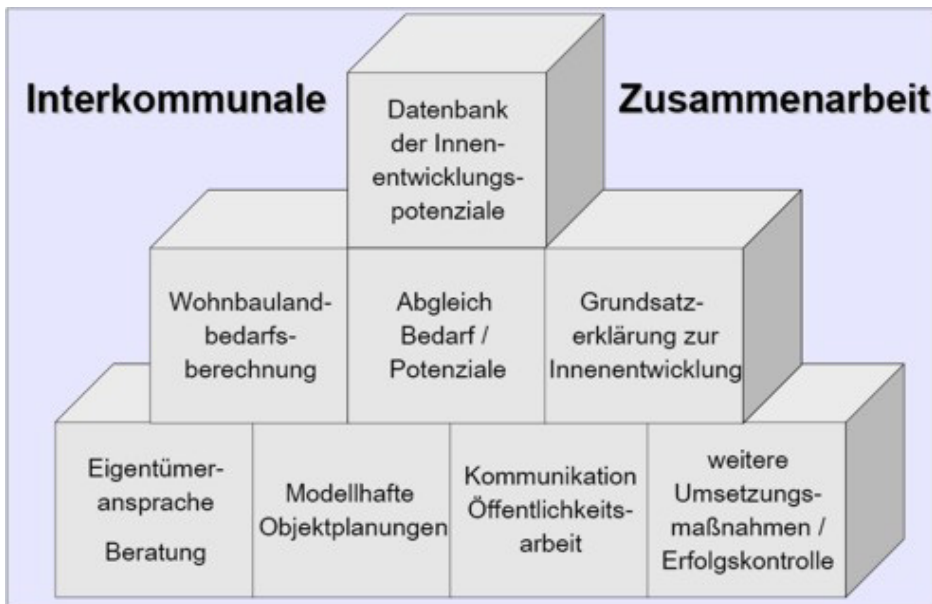


Abb. 27: Baukasten der Innenentwicklung mit 8 zentralen Bausteinen

Durch den modularen Aufbau des Baukastens ist eine der jeweiligen Ausgangslage in der Kommune angemessene Anwendung und Kombination der einzelnen Bausteine gewährleistet und erlaubt die Ausgestaltung flexibler Aktivierungsstrategien.

Im Folgenden werden die einzelnen Bausteine noch einmal in Stichworten beschrieben. Für ausführlichere Erläuterungen zur Anwendung der Bausteine und den spezifischen Ergebnissen im FLIZ-Projekt wird auf die entsprechenden Kapitel und Anhänge verwiesen.

Tab. 21: Baukasten der Innenentwicklung

Baustein:	Datenbank der Innenentwicklungspotenziale
Maßnahme:	Erfassung und Bewertung der Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Althofstellen, Brachen etc.) mit edv-gestützten Katastern und/oder Datenbanken.
Ziel:	Schaffung eines Überblicks über Umfang und Qualitäten der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale als zentrale Grundlage für aktive Innenentwicklung.
Gewinn:	Grundlegende Datenbasis mit Darstellung der Innenentwicklungspotenziale und vielfältigen Möglichkeiten der Auswertung, Bilanzierung, Präsentation und Fortschreibung, liefert wichtige Parameter zur Ausgangsbestimmung im Bestand sowie zur kommunalpolitischen Argumentation und Steuerung der zukünftigen Siedlungsentwicklung.
Verweis	Kapitel 2 / Anhang 1

Baustein:	Wohnbaulandbedarfsberechnung
Maßnahme:	Standardisierte Berechnung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs einer Kommune auf Grundlage der Bevölkerungsprognose und des Auflockerungsbedarfs.
Ziel:	Ermittlung einer realistischen Wohnbaulandbedarfsprognose unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und der spezifischen Dynamik der Kommune.
Gewinn:	Nachvollziehbare und vergleichbare Wohnbaulandbedarfszahlen als Argumentationshilfe in der kommunalpolitischen Siedlungsentwicklungsdebatte und im interkommunalen Dialog.
Verweis	Kapitel 3 / Anhang 2
Baustein:	Abgleich Bedarf / Potenziale
Maßnahme:	Abgleich des berechneten Wohnbaulandbedarfs mit den ermittelten Innenentwicklungspotenzialen bzw. ausgewählten Teilmengen des Innenentwicklungspotenzials (z. B. Baulücken).
Ziel:	Veranschaulichung des Verhältnisses zwischen Innenentwicklungspotenzialen und zukünftigem Bedarf.
Gewinn:	Verdeutlichung der Bedeutung des Umfanges an Innenentwicklungspotenzialen und der Notwendigkeit zur Innenentwicklung.
Verweis	Kapitel 3.3
Baustein:	Grundsatzzerklärung zur Innenentwicklung
Maßnahme:	Entwurf, Abstimmung und Verabschiedung einer Grundsatzzerklärung zur Innenentwicklung mit Formulierung von Zielen und Maßnahmen.
Ziel:	Förderung des Bewusstseinsbildungsprozesses sowie kommunalpolitische Bekenntnis zur vorrangigen Innenentwicklung als Grundsatzziel bei der weiteren Siedlungsentwicklung.
Gewinn:	Legitimierte Beschlussfassung zur Innenentwicklung dient als ein Grundsatz bei zukünftigen Abwägungen und Beschlussfassungen zur Siedlungs- und Ortskernentwicklung (Außenentwirkung, Bindungskraft nach Innen).
Verweis	Kapitel 6.2.2 / Anhang 5
Baustein:	Eigentümeransprache, Beratung
Maßnahme:	Schriftliche Eigentümeransprache bei Baulücken und Leerstandseigentümern.
Ziel:	Informationen über Interessen, Verkaufsbereitschaft und Beratungsbedarf der Grundstückseigentümer zu gewinnen (inkl. Sensibilisierung von Bürgerschaft und Eigentümern).
Gewinn:	Kenntnis über die Grundstücke mit verkaufsbereiten Eigentümern, Verbesserte Bedarfseinschätzung in der Siedlungsentwicklungsplanung (Planungssicherheit), Möglichkeit maßgerechter und effizienter Service- und Unterstützungsleistungen (Bau- und Verkaufsberatung, Aufbau Baulandbörse).
Verweis	Kapitel 4 / Anhang 3
Baustein:	Kommunikation, Informations- und Öffentlichkeitsarbeit
Maßnahme:	Informations- und Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Innenentwicklung in Form von Printmedien (Flugblätter, Handreichungen, Broschüren), Informationsveranstaltungen, Presseartikeln und Ausstellungen.
Ziel:	Sensibilisierung und Aufklärung der Verwaltung, der politischen Gremien und der Bürger zu Notwendigkeit und Potenzialen der Innenentwicklung (Argumente, Bestandszahlen,

	Vergleichsrechnungen, Beispiele), Abbau von Vorbehalten und Hemmnissen.
Gewinn:	Höhere Bereitschaft in der Bevölkerung, dem Thema positiv zu begegnen, (stärkere Berücksichtigung der Möglichkeiten des Wohnens im Bestand bei Überlegungen zur zukünftigen Wohnsituation (Neu-/Umbau, Sanierung etc.).
Verweis	Kapitel 6.1 / Anhang 5 und 6
Baustein:	Modellhafte Objektplanungen
Maßnahme:	Bestandserfassung und -bewertung sowie Entwurf und Ausarbeitung von typenspezifischen Lösungsvorschlägen und Planskizzen zu Um- oder Neunutzung von Althofstellen.
Ziel:	Veranschaulichung möglicher Lösungen zur Schaffung von modernen, zeitgemäßen Wohn- und Wohnumfeldqualitäten in für die Kommune typischen Althofstellen zum Abbau von Vorbehalten bei verschiedenen Akteuren.
Gewinn:	Professionelle Planskizzen und Ideen-/Lösungsvorschläge, die potenziellen Nutzern / Interessenten die bedarfsorientierte Aktivierung von Althofstellen aufzeigen und zu einer Nutzung motivieren.
Verweis	Kapitel 5 / Anhang 4
Baustein:	Weitere Umsetzungsmaßnahmen / Erfolgskontrolle
Maßnahme:	Ableitung und Umsetzung konkreter Maßnahmen zur Innenentwicklung. Regelmäßiges Monitoring zur Erfolgskontrolle.
Ziel:	Verstetigung der Innenentwicklung in der kommunalen Siedlungspolitik.
Gewinn:	Anpassung der Siedlungsstrukturen an den demografischen und strukturellen Wandel, kostengünstiger Erhalt der kommunalen Infrastruktur, Bewahrung attraktiver und lebenswerter Orte.
Verweis:	Kapitel 7.2.1 / Anhang 5

8.2.3 Übertragbarkeit und Ausblick

Die im Modellprojekt an 9 verschiedenen Kommunen mit insgesamt 42 Ortsteilen erprobten Erhebungs- und Aktivierungsstrategien für die Realisierung einer verstärkten Innenentwicklung bilden die empfehlenswerten Maßnahmen für jede einzelne Stadt oder Gemeinde, die in kommunales Flächenmanagement einsteigen bzw. bereits vorhandene Aktivitäten fortführen und erweitern möchten. Als Beispiele seien die flächendeckende, systematische Erfassung innerörtlicher Baulandpotenziale oder bei erheblichen Beständen an Baulücken, die gezielte Ansprache und Beratung der Eigentümer genannt.

Letztlich liegt die Zukunft für eine dauerhaft, erfolgreiche Innenentwicklung jedoch in der interkommunalen Zusammenarbeit. Das gilt sowohl für Kommunen im Stadt-Umland-Kontext (Kernstädte und suburbaner Raum) als auch für mittlere und kleinere Kommunen im peripher-ländlich geprägten Raum. Die Gründe hierfür liegen zum einen in der Bündelung von zum Teil aufwendigen Leistungen (in Form von Zeit, Arbeitskraft und Finanzen), die für eine gezielte Innenentwicklung erforderlich sind. So kann die Methodik der Flächenerfassung und Erhebung zwar jeweils einzeln erarbeitet und umgesetzt werden; mit der hier vorgestellten Datenbank mit komfortabler Eingabemaske und in gemeinsamer Abstimmung jedoch wesentlich effizienter umgesetzt werden.

Die skizzenhafte Objektplanung für potenzielle Umnutzungsgebäude in den Ortskernen (z. B. typische Hofanlagen der Region) durch einen Architekten zur Veranschaulichung der neuen Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten kann im Auftrag mehrerer Gemeinden ebenso wie eine gemeinsame Informations- und Pressearbeit zur Innenentwicklung kostengünstiger realisiert werden als wenn jede Kommune in Einzelregie handelt. Zum anderen führt die gemeinsame Bearbeitung der Innenentwicklung und Ortskernrevitalisierung dazu, dass ein Dialog zur Siedlungsentwicklungspolitik in der Region initi-

iert wird, der den Blick über den kommunalen Tellerrand fördert und – wenn auch nicht immer Baugebietsneuausweisungen vermeidend – zumindest die Begründungsnotwendigkeit von neuen Baugebieten auf der grünen Wiese im Kreis der Bürgermeisterkollegen befördert.

Regelmäßiger Austausch zum Thema Flächenmanagement und Innenentwicklung ist ein wesentlicher Schritt, den ruinösen Wettbewerb um neue Flächenausweisungen zwischen den einzelnen Kommunen zu beenden und damit die Realisierungschancen für Aktivierungsmaßnahmen im Bestand bzw. den Ortskernen zu erhöhen. Interkommunale Kooperation ist die Voraussetzung für eine dauerhaft erfolgreiche Innenentwicklung.

8.3 Fazit der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal

Resümee des Allianz-Sprechers, Herrn Bürgermeister Arnold, Euerbach

Der Erhalt gesunder und lebendiger Dorfstrukturen sowie der Ressource Boden als zentrale Lebens- und Wirtschaftsgrundlage für die Bürgerinnen und Bürger in den Gemeinden der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal stehen im Vordergrund der Allianzarbeit. Eine flächensparende Siedlungsentwicklung, die Bau- und Umnutzungsmöglichkeiten im bestehenden Siedlungsgefüge nutzt, ist deshalb eine der wesentlichen Zukunftsaufgaben für die Kommunen.

Grundsätzlich muss die Nutzung von Bauland und Gebäuden im Bestand vor der Neuausweisung von Baugebieten im Außenbereich stehen.

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 haben sich im Rahmen eines Workshops am 16. April 2008 in Oerlenbach zu einem schonenden und flächensparenden Umgang mit der Ressource Boden sowie zu einer effizienten Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen bekannt.

Die in den Kommunen durchgeführte Bestandserhebung zu innerörtlichen Baulandpotentialen wurde in einer Access Datenbank zusammengefasst. Auch wurde für jede Gemeinde der künftige Baulandbedarf errechnet. Die Eigentümeransprache stellt die Grundlage zukünftigen Handelns dar, denn sie dient zur Abstimmung der Vermarktungsstrukturen, als Information für potenzielle Nutzer und Investoren sowie zur Entwicklung von Finanzierungsmodellen.

Um eine aktive Innenentwicklung und gezieltes Flächenmanagement leisten zu können, wird in der weiteren Allianzarbeit die Fortführung sowie die regelmäßige Aktualisierung der Datenbank der Innenentwicklungspotenziale von großer Bedeutung sein. Ein gegenseitiger und insbesondere auch frühzeitiger Informationsaustausch über flächenbezogene Entwicklungen und Entscheidungen sind dabei grundlegend, um den Erfolg der Arbeit zu sichern.

Weiterhin muss auch die Bevölkerung verstärkt mit angesprochen werden und in die Aktivitäten mit eingebunden sein. Dass dies bisher gut gelungen ist, zeigen die erfolgreiche Eigentümeransprache, die begleitende Pressearbeit zum Modellprojekt sowie auch Projekte der Dorferneuerung. Mit einer offenen Informationspolitik und der Durchführung gemeinsamer Aktivitäten kann es gelingen die Bevölkerung als Partner für diese Ziele zu gewinnen.

Dass diese Aufgabe nicht im Alleingang bewältigt werden kann erscheint eindeutig. Daher hat die Interkommunale Allianz Oberes Werntal auf vielfältige Weise und auf unterschiedlichen fachlichen und

räumlichen Ebenen die Weichen für eine bestandsorientierte und substanzerhaltende Siedlungs- und Gemeindeentwicklung mit vitalen Dörfern gestellt.

Zahlreiche Akteure in unseren Gemeinden der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal, die weiteren Allianzen im Schweinfurter Land und Institutionen sind mit eingebunden. An dieser Stelle zu nennen sind neben den Dörfern und Gemeindeverwaltungen auch der Landkreis Schweinfurt, das Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, der Bereich Zentrale Aufgaben der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung sowie das Bayerische Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. Den handelnden Personen gebührt an dieser Stelle ein großer Dank.

Eine sehr enge Zusammenarbeit erfolgt mit dem Landkreis Schweinfurt. Die Themen Ortskernrevitalisierung und Innenentwicklung sind Zukunftsaufgaben und somit auch auf Landkreisebene verankert. Sie sind Bestandteil des Regionalen Entwicklungskonzeptes (REK) Schweinfurter Land und werden in den einzelnen Allianzen (Schweinfurter Oberland, Schweinfurter Mainbogen und LAG Main-Steigerwald) mit unterschiedlicher Intensität aufgegriffen.

Wie soll es zukünftig weitergehen? Die Gemeinden der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal streben die substanzerhaltende Weiterentwicklung ihrer Orte an. Dabei steht die geschichtliche Kontinuität der Altorte im Vordergrund. Zur Fortführung des Modellprojektes ist eine Rahmenplanung für 11 Dörfer/Ortsteile in den Allianzkommunen vorgesehen, welche die regionalen architektonischen Besonderheiten aufgreift und Beispiele der Umnutzung bestehender Bausubstanz aufzeigt. Finanzielle Unterstützung erfährt das Projekt durch das Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken. Weiterhin werden im Rahmen von Dorferneuerungen und Ortskernprojekten Einzelmaßnahmen durch das Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken gefördert, hier gilt den Mitarbeitern ein besonderer Dank für die bisherige und zukünftige Unterstützung der Allianzarbeit.

Wichtig ist es, auch in der Bevölkerung eine Planungskultur mit den Bürgern aufzubauen und zu leben. Die Bürger sollen an die Hand genommen werden und ihnen sollen Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Zum Beispiel sollten Eigentümern und Interessenten zukünftig Beratungsangebote zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Euerbach hat sich daher entschlossen, den Bürgern erste Beratungsgespräche auf Kosten der Gemeinde anzubieten.

Alternative Finanzierungswege sowohl für Privatpersonen als auch für Kommunen müssen gefunden werden. Denkbar wäre z. B. eine Zwischenfinanzierung leerstehender Gebäude über die Gemeinde, wodurch eine zukunftsorientierte Altortentwicklung gesichert wäre. Die Zusammenarbeit mit Partnern ist dabei von wesentlicher Bedeutung. Erste Gespräche fanden mit der VR- Bank, der Sparkasse sowie Bayerngrund statt. Generell wird die zukünftige Aufgabe darin bestehen, verstärkt Anreize zur Umnutzung von Gebäudepotenzialen in Altorten zu schaffen.

Das in der Vergangenheit mit großem Mitteleinsatz praktizierte Engagement der Gemeinden für Neubaugebiete muss in Gegenwart und Zukunft in gleicher Weise für die Innenentwicklung und Ortskernrevitalisierung erfolgen. Dabei ist es wichtig, die in der interkommunalen Zusammenarbeit gemachten Erfahrungen, Initiativen und Aktivitäten in der Innenentwicklung zu vernetzen und kontinuierlich weiter zu entwickeln.

Die Wohnbauförderung nach altem Muster (Stichwort: Eigenheimzulage) abzuschaffen ohne Alternativen für eine Förderung zum Erhalt unserer Ortskerne anzubieten, war der falsche Ansatz. Daher ist ein Umdenken erforderlich. Wir brauchen eine Wohnbauförderung die Bestandsmaßnahmen, Sanierungen und ortsverträglichen Neubau im Ortskern fördert. Denn die bestehenden Ansprüche nach Raum, Licht und Energieeffizienz sind mit entsprechender Förderung und fachlicher Beratung auch im Altbau zu realisieren.

Der ländliche Raum darf nicht das Nachsehen haben. Es müssen Ansätze und Lösungsmöglichkeiten für die Bevölkerung gefunden werden. Denn je weiter wir von den Zentren entfernt sind, desto größer sind die baulichen und finanziellen Herausforderungen.

Die Mitgliedsgemeinden der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal sind bereit diese Aufgabenstellung anzugehen, dazu brauchen wir aber professionelle Begleitung und staatliche Unterstützung. Mein herzlicher Dank gilt an dieser Stelle den folgenden Personen: Frau Christina von Seckendorff (StMUG), Herrn Claus Hensold (LfU), Herrn Dr. Michael Stumpf und Frau Beatrix Drago (BZA), Dr. Sabine Müller-Herbers und Dr. Frank Molder (Baader Konzept GmbH), dem Architekturbüro Franke und Messmer, dem Regionalmanagement Oberes Werntal – SW-Land, Herrn Ulfert Frey und Frau Eva Braksiek, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in den Gemeindeverwaltungen, den Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern der Gemeinden Bergheinfeld, Geldersheim, Niederwerrn, Oerlenbach, Poppenhausen, Waigolshausen, Wasserlosen und dem Markt Werneck sowie den Altbürgermeistern Paul Heuler und Bruno Strobel.

9 Literatur und verwendete Unterlagen

- [1] BauGB – BAUGESETZBUCH:
In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137, zuletzt geändert am 1. Juli 2005, BGBl. I S. 1818.
- [2] BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) 2008:
ExWoSt-Informationen „Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnobjekten im Bestand“ 29/5. Stichwort „Marktchancen“. Bonn.
- [3] BMU – BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT (2002):
Bodenschutzbericht der Bundesregierung. 19. JUNI 2002. Internet:
<http://www.bmu.de/download/dateien/bodenschutzbericht2002.pdf>.
- [4] DAHM, S. (2007):
Bau- und Wohnflächenreserven in kleinen Kommunen in Baden-Württembergs. Schriftenreihe des Instituts für Städtebau und Landesplanung an der Universität Karlsruhe Bd. 36. Karlsruhe.
- [5] HACKENBROICH, K. (2006):
Private Kleineigentümer als Akteursgruppe im Stadtumbau. Neue Herausforderungen und Strategieansätze. PlanerIn 5/2007: S. 57-58.
- [6] HEID, L. (2008):
Verdichtetes Wohnen in der Stadt. Wohnqualität und Abstandsflächenrecht. PlanerIn 2/2008, S. 25-27.
- [7] IAOW – Interkommunale Allianz Oberes Werntal (2007):
Bewerbung um das Modellprojekt Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit. 14.02.2007.
- [8] KAUERTZ, C. u. K. KOCH. (2008):
Die Zukunft liegt im Bestand – Perspektiven und Handlungsempfehlungen. BWGZ - Gemeindetag Baden-Württemberg 21, S. 802-806.
- [9] KOCH, K. (2008):
Innenentwicklung – unterschätzte Chance für kleine und große Gemeinden. BWGZ Gemeindetag Baden-Württemberg 7, S. 220-223.
- [10] KommZG (1994):
Gesetz über die kommunale Zusammenarbeit in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juni 1994 (GVBl 1994, S. 555).
- [11] LfU – Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (2003):
Kommunales Flächenressourcen-Management. Datenerhebung, GIS-Erstellung und Beratungstätigkeit in 4 Modellkommunen. (unveröffentlicht).
- [12] LfU – Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (2005):
Flächensparen und Kommunale Agenda 21. Agenda 21 Bausteine - Nr. 11.
- [13] StMWIVT – Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Information, Verkehr und Technologie (2008):
Dokumentation „Bayern Ländlicher Raum“.
- [14] LtStaD – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (2007): Statistik kommunal 2006 für die Kommunen Bergrheinfeld, Euerbach, Geldersheim, Niederwerrn, Oerlenbach, Poppenhausen, Wasserlosen und den Markt Werneck.

- [15] LfU (2008):
Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.) 2008: Flächenmanagement und Flächenrecycling in Umbruchregionen. III Überregionaler REFINA-Workshop der Vier-Länder-Arbeitsgruppe am 26./27.11.2008 in Hof. Augsburg.
- [16] LOBECK, M., C.-C. WIEGANDT, C.-C. UND I. WIESE VON OFEN (2006):
Entwicklung von umsetzungsorientierten Handlungsschritten zur Mobilisierung von Baulücken und zur Erleichterung von Nutzungsänderungen im Bestand in Innenstädten NRW. Geographisches Institut der Universität Bonn, Studie. Kurzfassung. Bonn.
- [17] MOLDER, F. U. S. MÜLLER-HERBERS 2004:
Best Practices beim kommunalen Flächenmanagement in Bayern, Tagungsunterlagen zum Workshop „Europäische Bodenschutzstrategien“ in Brüssel, 2004. <http://www.ecologic-events.de/bodenschutz-bayern/de/documents/MolderFrankBaaderKonzeptGmbH.pdf>.
- [18] MOLDER, F. U. S. MÜLLER-HERBERS 2007:
Baulandkataster in mittleren und kleinen Kommunen. PlanerIn 5, S. 39-41.
- [19] MÜLLER-HERBERS, S. U. F. MOLDER 2004:
Aktionsprogramme zur Reduzierung des Flächenverbrauchs. Flächenressourcen-Management in Klein- und Mittelstädten Bayerns und Baden-Württemberg. RaumPlanung 114/115: 111-115.
- [20] MÜLLER-HERBERS, S.; MOLDER, F. 2008:
Neue Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung (HAI) - Ergebnisse. Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.) 2008: Flächenmanagement und Flächenrecycling in Umbruchregionen. III Überregionaler REFINA-Workshop der Vier-Länder-Arbeitsgruppe am 26./27.11.2008 in Hof. Augsburg.
- [21] OBB – OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2003):
Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern an die Gemeinden Bayerns bezüglich der Gesamtfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und der Beschlüsse des Bayer. Landtags zur Verringerung des Flächenverbrauchs vom 15.12.2003. Abgerufen am 01.12.2008 unter <http://www.stmugv.bayern.de/umwelt/boden/flaechensparen/doc/obb2.pdf>.
- [22] ÖKO-INSTITUT, STADT FREIBURG, BAADER KONZEPT GMBH., IFSR (2008):
Die Zukunft liegt im Bestand. Kommunales Flächenmanagement in der Region. Ergebnisbroschüre zum REFINA-Projekt komreg. Gefördert vom Bundesministerium für Bildung und Forschung.
- [23] ROSENBOHM, T. (2006):
Perspektiven peripher gelegener Einfamilienhausgebiete. RaumPlanung 126/127. S. 120-124.
- [24] SCHÖFL, G. (2007):
Dörfliche Innenentwicklung – Erkenntnisse aus MELAP zum Forschungsbedarf. Mahlburg-Graf, Barbara (Hrsg.) 2007: Flächenmanagement als Instrument der integrativen Planung für ländliche Räume und der kommunalen Innenentwicklung. Beiträge des 2. Hochschultages 2007 „Strukturentwicklung ländlicher Raum Baden-Württemberg“. (Stuttgarter Geographische Studien Bd. 140). Stuttgart, S. 71-84.
- [25] SEIFERT, A. (2005):
Baulückenaktivierung als Element eines kommunalen Flächenmanagements am Beispiel Biberach an der Riß. Diplomarbeit Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen.

- [26] StMLU – BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003):
Kommunales Flächenressourcen-Management. Datenerhebung, GIS-Erstellung und Beratungstätigkeit in 4 Modellkommunen (Bearbeitung durch Baader Konzept GmbH).
- [27] StMLU/OBB – BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN / OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2003):
Kommunales Flächenressourcen-Management. Arbeitshilfe. 2. überarbeitete und ergänzte Auflage. München. (Bearbeitung durch Messmer + Franke und Baader Konzept GmbH).
- [28] StMUG / UM – BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND GESUNDHEIT / UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (2008):
"Kleine Lücken – große Wirkung". Broschüre zur Innenentwicklung und Eigentümeransprache. Ausgewählte Ergebnisse aus dem REFINA-Forschungsprojekt HAI (Neue Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung (Konzeption: Baader Konzept GmbH).
- [29] StMWIVT – BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, INFRASTRUKTUR, VERKEHR UND TECHNOLOGIE (2006):
Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2006. In Kraft getreten am 1. September 2006.
- [30] WertR 2006:
Wertermittlungsrichtlinien. Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 1. März 2006. Veröffentlicht im Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10. Juni 2006 (Berichtigung am 1. Juli 2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798).
- [31] WertV 1997:
Wertermittlungsverordnung vom 6. Dezember 1988 (BGBl.I S.2209), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl.I S.2081, 2110).