



Ländliche Entwicklung in Bayern

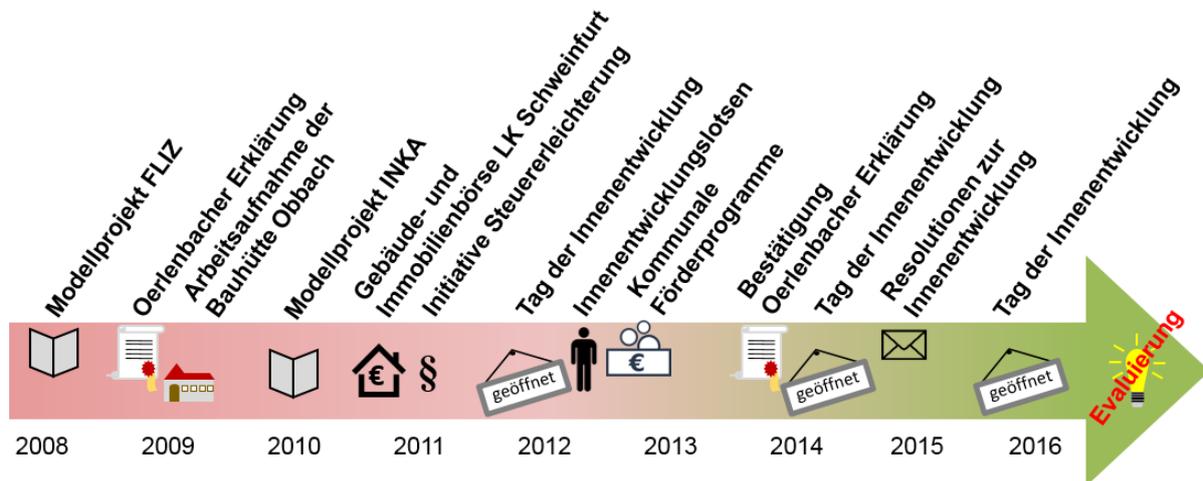
Dokumentationen



Evaluierung zur Innentwicklung im Oberen Werntal

Zehn Gemeinden fassten 2008 einen Grundsatzbeschluss zur gemeinsamen Innenentwicklung, um Leerstände und Flächenpotenziale in den Dörfern zu nutzen. Ihr Motto lautet: Wir entwickeln unsere Dörfer innen im Kern, nicht außen am Rand. Nach zehn Jahren ziehen sie nun Bilanz: Insgesamt wurden 50 Hektar Neuausweisungen im Außenbereich und 270 Leerstände vermieden. Zudem wurde die Herstellung von jeweils 11 bis 14 km Straße, Kanalisation, Stromleitungen und Wasserleitungen unnötig, was den Gebührendzahlern über 4 Mio. Euro in den kommenden 20 Jahren erspart.

Evaluierung der Innenentwicklungsaktivitäten in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal



Abschlussbericht

Auftraggeber: Ländliche Entwicklung Bayern - Bereich Zentrale Aufgaben und Interkommunale Allianz Oberes Werntal

2019

Auftraggeber:

Ländliche Entwicklung Bayern -
Bereich Zentrale Aufgaben
Abteilung Grundsatzfragen
Dorferneuerung und ILE
Infanteriestraße 1
80797 München

und

Interkommunalen Allianz Oberes Werntal
Rathausplatz 1
97502 Euerbach



Bearbeitung:

Baader Konzept GmbH

Dr. Sabine Müller-Herbers
M. Sc. Geographie Clara Rendant
Dipl.-Geogr. Stefan Meißner (GIS)
cand. B. Sc. Marco Jäger, Anastasia Kahl
91710 Gunzenhausen, Zum Schießwasen 7
www.baaderkonzept.de

Gertz Gutsche Rümenapp
Stadtentwicklung und Mobilität GbR

Dr.-Ing. Jens-Martin Gutsche
22761 Hamburg, Ruhrstr. 11
www.ggr-planung.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangsbedingungen, Ziele und Überblick	1
1.1	Anlass und Zielsetzung	1
1.2	Die Interkommunale Allianz Oberes Werntal	2
1.3	Innenentwicklung als Herausforderung mit Mehrwert	3
1.4	Evaluations-/ Untersuchungsansatz	4
2	Aktivitäten der Innenentwicklung	7
2.1	Einführung und Überblick	7
2.2	Kommunikative Maßnahmen	8
2.3	Fachlich-konzeptionelle Maßnahmen	11
2.4	Finanzielle Maßnahmen	14
2.5	Soziale / gesellschaftliche Maßnahmen	20
2.6	Sonstige Maßnahmen	21
2.7	Zwischenfazit	22
3	Realisierte Innenentwicklung 2008 bis 2017	24
3.1	Ziel und Vorgehensweise	24
3.2	Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale in der Allianz gesamt und Außenentwicklung	24
3.3	Aktivierte Innenentwicklungspotenziale je Kommune	28
3.4	Nachnutzungen	34
3.5	Zwischenfazit	35
4	Vergleichsszenario zur Siedlungsentwicklung 2008 bis 2017 „Was wäre, wenn wir nicht auf Innenentwicklung gesetzt hätten?“	39
4.1	Ziel und Vorgehensweise	39
4.2	Umfang der realen Innenentwicklung	40
4.3	Umfang der zusätzlichen Außenentwicklung im Vergleichsszenario	41
4.4	Neubauvolumen insgesamt und Einwohnerentwicklung	44
4.5	Infrastrukturaufwand	45
4.6	Kommunale Finanzen	46
4.7	Zwischenfazit	49
5	Die Oerlenbacher Erklärung – Status quo und Perspektiven der Innenentwicklung in der Allianz	50
6	Einschätzung der Wirksamkeit der Maßnahmen der Innenentwicklung	53
7	Hemmnisse und Erfolgsfaktoren der Innenentwicklung sowie sonstige positive Folgeeffekte	58
7.1	Hemmnisse und ungünstige Rahmenbedingungen	58
7.2	Erfolgsfaktoren der Innenentwicklung	60
7.3	Sonstige positive Folgeeffekte der Innenentwicklung	63

8	Ergebnisse der Evaluierung – Gesamtfazit	64
8.1	Synthese der Evaluierungsergebnisse	64
8.2	Erreichung der Ziele der Oerlenbacher Erklärung	71
9	Handlungsempfehlungen, Hinweise zur Übertragbarkeit und Ausblick	74
9.1	Einführung	74
9.2	Handlungsempfehlungen für die Innenentwicklung gesamt	75
9.3	Modellprojekt Bauhütte Obbach	84
9.4	Allianzmanagement und die Interkommunale Allianz	86
9.5	Kommunen und kommunalpolitische Entscheidungsgremien	87
9.6	Innenentwicklungslotsen/-innen	88
9.7	Ländliche Entwicklung und begleitende Institutionen	89
9.8	Hinweise zur Übertragbarkeit und Ausblick	91
10	Literatur und Quellen	1
	Anhang 1 Oerlenbacher Erklärung	1
	Anhang 2 Impressionen aus den Veranstaltungen des Projektes	3
	Anlage Innenentwicklungsprofile der Kommunen	6

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht der zehn Allianzgemeinden des Oberen Werntals	2
Abbildung 2: Methodischer Ansatz der Evaluation der Innenentwicklungsaktivitäten in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal	4
Abbildung 3: Struktur und Untersuchungsansatz der Evaluierung der Innenentwicklungsaktivitäten in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal	5
Abbildung 4: Schematische Übersicht der Aktivitäten der Innenentwicklung nach Handlungsbereichen in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal	7
Abbildung 5: Auswertung des Pressespiegels mit Beiträgen zum Thema Innenentwicklung	10
Abbildung 6: Anzahl und Erscheinungsdatum von Presseartikeln der Serie "Mittendrin"	10
Abbildung 7: Anzahl der durchgeführten Erstbauberatungen und davon umgesetzten Bauprojekte im Zeitraum 2008 bis 2017	15
Abbildung 8: Bilanz der Innenentwicklungspotenziale 2008-2017 einer Kommune (Kartenausschnitt)	25
Abbildung 9: Gesamtanzahl der Innenentwicklungspotenziale 2008 und Aktivierungsquote je Kommune	31
Abbildung 10: Anzahl der klassischen Baulücken 2008 und Aktivierungsquote je Kommune	32
Abbildung 11: Anzahl der leerstehenden Wohngebäude 2008 und Aktivierungsquote je Kommune	32
Abbildung 12: Anzahl der Hofstellen (mit Restnutzung/ leerstehend/ ohne Hofnachfolger) 2008 und Aktivierungsquote je Kommune	33
Abbildung 13: Aktivierte Innenentwicklungspotenziale je 1000 Einwohner	33
Abbildung 14: Anteile der aktivierten Innenentwicklungspotenziale nach neuer Nutzungsform [Anzahl] in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal 2008-2017	34
Abbildung 15: Anteile der aktivierten Baulücken (links) und Hofstellen (mit Restnutzung/ leerstehend/ ohne Hofnachfolger – rechts) nach neuer Nutzungsform [Anzahl] in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal 2008-2017	35
Abbildung 16: Gegenüberstellung der realisierten Innenentwicklung mit der Außenentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal 2008-2017	37
Abbildung 17: Gegenüberstellung der realisierten Innenentwicklung mit der Außenentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal 2008-2017 in Anzahl von Fußballfeldern	38
Abbildung 18: Definition eines Vergleichsszenarios zur Abschätzung der Siedlungsentwicklung und ihrer Folgen ohne die Aktivitäten der Allianz zur Innenentwicklung	39
Abbildung 19: Realer Umfang der Innenentwicklung 2008-2017: Neubau (oben) bzw. Umnutzungen zu Wohnzwecken (unten)	40
Abbildung 20: Einschätzung der Bürgermeisterinnen und Bürgermeister der Allianzgemeinden, welcher Anteil der Neubau- bzw. Um- und Wiedernutzungsprojekte 2008-2017 vermutlich auch ohne Innenentwicklungsaktivitäten (s. Kapitel 2) realisiert worden wäre	41
Abbildung 21: Herleitung der im Vergleichsszenario zusätzlich im Außenbereich realisierten Wohneinheiten (WE) und die dafür notwendigen zusätzlichen Flächenausweisungen im Außenbereich	42
Abbildung 22: Erläuterung der in Abbildung 21 zusätzlich notwendigen Flächenausweisungen des Vergleichsszenarios (rot-gestrichelte Signatur) am Beispiel der Gemeinde Bergrheinfeld	43

Abbildung 23: Vergleich des Neubauvolumens in der Allianz mit dem Neubauvolumen in den beiden Landkreisen Bad Kissingen und Schweinfurt insgesamt unter Berücksichtigung des Einflusses des Bodenpreises auf das Neubauvolumen	45
Abbildung 24: Zusätzlicher technischer Infrastrukturaufwand im Vergleichsszenario für die Erschließung der 51,1 ha zusätzlicher Wohnbaufläche im Außenbereich	46
Abbildung 25: Fiskalische Bilanz des Vergleichsszenarios (im Vergleich zur Realentwicklung) in der Summe über alle Gemeinden der Allianz	47
Abbildung 26: Fiskalische Bilanz des Vergleichsszenarios (im Vergleich zur Realentwicklung): Einzelergebnisse für die zehn Gemeinden der Allianz	48
Abbildung 27: Spontane Statements der Bürgermeister/-innen in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal bei der Gruppendiskussion zur „Oerlenbacher Erklärung“ (in Klammer: Zahl der Nennungen)	50
Abbildung 28: Einschätzung der Wirksamkeit der kommunikativen Maßnahmen für die Innenentwicklung nach Anzahl der Nennungen – summiert (Bürgermeister/-innen, Lotsen/-innen, Begleiter/-innen)	55
Abbildung 29: Einschätzung der Wirksamkeit der fachlich-konzeptionelle Maßnahmen für die Innenentwicklung nach Anzahl der Nennungen – summiert (Bürgermeister/-innen, Lotsen/-innen, Begleiter/-innen)	56
Abbildung 30: Einschätzung der Wirksamkeit der finanziellen Maßnahmen für die Innenentwicklung nach Anzahl der Nennungen – summiert (Bürgermeister/-innen, Lotsen/-innen, Begleiter/-innen)	57
Abbildung 31: Einschätzung der Wirksamkeit der sonstigen Maßnahmen für die Innenentwicklung nach Anzahl der Nennungen – summiert (Bürgermeister/-innen, Lotsen/-innen, Begleiter/-innen)	57
Abbildung 32: Anzahl aktivierter Innenentwicklungspotenziale je Kommune in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal 2008 – 2017 (Auswahl)	65
Abbildung 33: Aktivierte Innenentwicklungspotenziale je 1000 Einwohner in den Kommunen der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal 2008 und 2017 (auf ganze Zahlen gerundet)	67
Abbildung 34: Gegenüberstellung der realisierten Innen- und Außenentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal 2008 -2017 sowie der zusätzlichen Außenentwicklung, die stattgefunden hätte ohne Innenentwicklung (Annahmen der Kommunen im Vergleichsszenario)	70
Abbildung 35: Gegenüberstellung der realisierten Innen- und Außenentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal 2008-2017 sowie der zusätzlichen Außenentwicklung, die stattgefunden hätte ohne Innenentwicklung (Annahmen der Kommunen im Vergleichsszenario) in Anzahl von Fußballfeldern	71
Abbildung 36: Evaluierung der Innenentwicklung - Bausteine erfolgreicher Innenentwicklung	92

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Die Gemeinden der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal mit Anzahl der Einwohner und der Ortsteile	2
Tabelle 2:	Bewusstseinsbildung / Kommunikative Maßnahmen der Innenentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal zwischen 2008 und 2017	8
Tabelle 3:	Fachlich-konzeptionelle Maßnahmen der Innenentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal zwischen 2008 und 2017	11
Tabelle 4:	Finanzielle Maßnahmen der Innenentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal zwischen 2008 und 2017 im Überblick	14
Tabelle 5:	Zuschüsse für Bauen im Bestand aus kommunalen Förderprogrammen 2008-2017	15
Tabelle 6:	Förderung der Kommunen im Rahmen umfassender Dorferneuerungsverfahren 2008-2017	16
Tabelle 7:	Förderung der Kommunen im Rahmen von Einzelprojekten der Dorferneuerung 2008-2018	17
Tabelle 8:	Förderung der Kommunen im Rahmen von Einzelprojekten der Dorferneuerung 2008-2017 je Kommune gesamt	18
Tabelle 9:	Private Maßnahmen in der umfassenden Dorferneuerung im Oberen Werntal 2008-2017	18
Tabelle 10:	Zuschüsse und Investitionssummen (Kostenvoranschläge) aus der Städtebauförderung (in Sanierungsgebieten) in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal 2008-2017	19
Tabelle 11:	Soziale / gesellschaftliche Maßnahmen der Innenentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal zwischen 2008 und 2017 (s. auch Tabelle 4 und Kapitel 3.4)	21
Tabelle 12:	Sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal zwischen 2008 und 2017	21
Tabelle 13:	Aktivierete Innenentwicklungspotenziale und neu hinzugekommene Potenziale in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal 2008-2017 gesamt	26
Tabelle 14:	Neubaugebiete* in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal 2008-2017	27
Tabelle 15:	Innenentwicklungspotenziale in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal 2008	28
Tabelle 16:	Aktivierete Innenentwicklungspotenziale (Anzahl) nach Potenzialtypen je Gemeinde in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal 2008-2017 absolut	30
Tabelle 17:	Aktivierete Fläche [ha] ausgewählter Potenzialtypen je Gemeinde in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal 2008-2017 absolut	31
Tabelle 18:	Mehr- und Mindereinnahmen der Gemeinden der Allianz im Vergleichsszenario im Vergleich zur Realentwicklung (Summe über alle zehn Allianzgemeinden)	46
Tabelle 19:	Erfüllungsgrad der Ziele und Maßnahmen der Innenentwicklung in der Oerlenbacher Erklärung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal 2008-2017	72
Tabelle 20:	Handlungsempfehlungen zur Innenentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal – Kommunikative Maßnahmen	75
Tabelle 21:	Handlungsempfehlungen zur Innenentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal – Fachlich-konzeptionelle Maßnahmen	79

Tabelle 22:	Handlungsempfehlungen zur Innenentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal – Finanzele Maßnahmen	81
Tabelle 23:	Handlungsempfehlungen zur Innenentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal – Sonstige Maßnahmen	82

1 Ausgangsbedingungen, Ziele und Überblick

1.1 Anlass und Zielsetzung

Gegenstand der Evaluierung sind die seit 2008 erfolgten Aktivitäten zur Förderung der Innenentwicklung durch die zehn Gemeinden der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal sowie die dabei realisierte Siedlungsentwicklung (Innen- und Außenentwicklung). Die Interkommunale Allianz zeichnet sich durch ihre langjährige und erfolgreiche interkommunale Zusammenarbeit in den verschiedenen Aufgabenfeldern der Integrierten Ländlichen Entwicklung (Wirtschaft, Tourismus, Naherholung, Regionalentwicklung etc.) mit einem umfassenden Erfahrungsschatz aus. Den besonderen Schwerpunkt der interkommunalen Kooperation bilden die gemeinsamen Aktivitäten zur Stärkung der Innenentwicklung in den Gemeinden. Die Kooperation hebt sich damit von den üblichen Themenfeldern übergemeindlicher Zusammenarbeit in anderen interkommunalen Verbänden in Bayern ab.

Die Bürgermeister der Allianzgemeinden haben sich 2008 in einer gemeinsamen Grundsatzerklärung („Oerlenbacher Erklärung“, s. Anlage) verpflichtet, gemeinsam Maßnahmen zur Förderung der Innenentwicklung und zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale in ihren Gemeinden zu ergreifen. Dabei wird Innenentwicklung im Oberen Werntal nicht nur als bauliche Innenentwicklung verstanden, sondern breiter definiert, indem auch z. B. funktionale, finanzielle und soziale Aspekte als Folgeeffekte zu berücksichtigen sind. Seit Beginn der Kooperation wurden zahlreiche Modellprojekte, Konzepte und Bausteine zur Stärkung der Innenentwicklung entwickelt und in konkreten Maßnahmen umgesetzt.

Die Entwicklung der Kommunen im Oberen Werntal unterliegt einem stetigen Wandel sowohl durch äußere Einflüsse und Rahmenbedingungen (z. B. demographische Entwicklung, Finanzkrise, Zins- und Steuerpolitik, Regelungen zum Bau- und Planungsrecht) als auch „internen“ Veränderungen (wechselnde Zusammensetzung kommunalpolitischer Entscheidungsgremien inkl. der Bürgermeister/-innen, finanzielles und personelles Engagement für Maßnahmen zur Förderung von Bauen im Bestand, politischer Druck auf die Ausweisung von Wohngebieten im Außenbereich etc.). Die 2008 vereinbarten Leitlinien zum Vorrang der Innenentwicklung vor der Ausweisung von Neubaugebieten bedürfen deshalb einer ständigen Überprüfung, Diskussion und ggf. Anpassung.

Ein wesentlicher Aspekt in der Diskussion um den Erfolg von Innenentwicklungsaktivitäten und den damit verbundenen Aufwand ist es, genaue Kenntnisse über den bereits stattgefundenen Prozess der Innenentwicklung und dessen Ergebnisse und Wirkungen zu haben. Mit Unterstützung des Bereichs Zentrale Aufgaben der Ländlichen Entwicklung in Bayern stellt sich die Interkommunale Allianz Oberes Werntal deshalb der Aufgabe, die Aktivitäten der Innenentwicklung in der Allianz und die tatsächliche stattgefundenen Siedlungsentwicklung zu evaluieren.

Der Fokus der Evaluierung liegt auf der Beurteilung der baulichen Innenentwicklungsaktivitäten und deren Folgeeffekte, u. a. im Sinne von funktionalen, sozialen oder finanziellen Effekten. Die Evaluierung soll die bisherigen Aktivitäten zur Innenentwicklung erfassen, deren Wirkungen bewerten, den Status quo benennen und zur Ableitung von künftigen inhaltlichen Zielen sowie Vorgehensweisen beitragen. Hierfür werden quantitative und qualitative sowie monetäre und nicht monetär messbare Effekte untersucht.

Aus den Ergebnissen werden Empfehlungen zur Fortführung der Innenentwicklung in der Interkommunalen Allianz abgeleitet sowie Schlussfolgerungen zur Übertragbarkeit der Aktivitäten auf andere Gemeinden gezogen. Auch Aussagen zu verbesserten Unterstützungsmöglichkeiten durch die Ländliche Entwicklung sowie weitere die Innenentwicklung unterstützende Institutionen sind gefragt.

Besonderes Augenmerk wurde zudem auf die Eruiierung des Status quo, der Interessenlagen und der Entwicklungstendenzen bei den kommunalpolitischen Entscheidungsträgern gelegt. Ziel war es, eine aktuelle Einschätzung darüber zu bekommen, wie zukünftig die Innenentwicklung in der Praxis und als Schwerpunktthema der Interkommunalen Allianz (Allianzmanagement) sichergestellt und weiterentwickelt werden kann. Die Bedeutung und Entwicklungsperspektive der Bauhütte Obbach sollte ebenfalls in die Betrachtung einbezogen werden. Innenentwicklung ist die Aufgabe vieler unterschiedlicher Akteure vor Ort, wie u. a. Bürgermeister/-innen, Verwaltung und Innenentwicklungslotsen/-innen sowie begleitenden Fachbehörden, sodass eine zielgruppenbezogene Betrachtung bei der Ableitung von Handlungsempfehlungen nötig ist.

1.2 Die Interkommunale Allianz Oberes Werntal

Die Gemeinden liegen mit Ausnahme von Oerlenbach (Landkreis Bad Kissingen) alle im Landkreis Schweinfurt. Die Interkommunale Allianz umfasst eine Fläche von ca. 304 km² mit rund 52.500 Einwohnern und definiert sich durch den Oberlauf der Wern als gemeinsame Landmarke. Die Einwohner verteilen sich auf die zehn Gemeinden mit insgesamt 46 Ortsteilen.

Tabelle 1: Die Gemeinden der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal mit Anzahl der Einwohner und der Ortsteile

Gemeinde	Ortsteile	EW 2016
Begrheinfeld	2	5.350
Dittelbrunn	4	7.364
Euerbach	3	3.117
Geldersheim	1	3.127
Niederwerrn	2	7.813
Oerlenbach	4	5.065
Poppenhausen	6	4.359
Waigolshausen	3	2.759
Wasserlosen	8	3.372
Markt Werneck	13	10.159

Quelle: Statistik kommunal 2017, Bayerisches Landesamt für Statistik (Februar 2018)

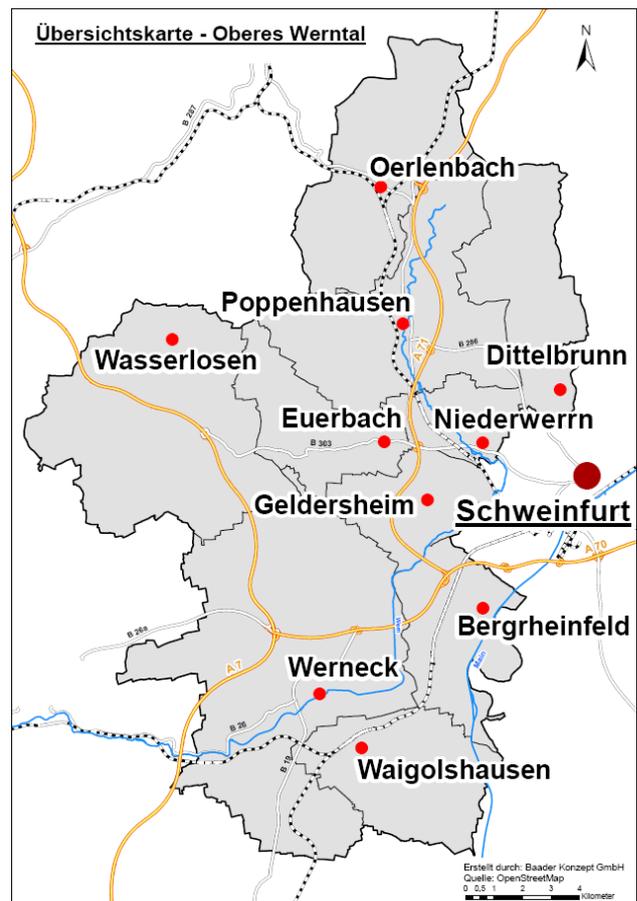


Abbildung 1: Übersicht der zehn Allianzgemeinden des Oberen Werntals

Quelle: eigene Darstellung; Datengrundlage: OpenStreetMap

Die Kommunen liegen im Einzugsbereich der Stadt Schweinfurt. Dittelbrunn, Niederwerrn, Geldersheim und Bergheinfeld grenzen direkt an das Stadtgebiet an. Die überörtliche verkehrliche Anbindung ist mit der Nähe der Autobahnen A 7 (Würzburg-Kassel), A 70 (Schweinfurt-Werneck-Bamberg) sowie A 71 (Schweinfurt-Erfurt) als sehr gut zu bezeichnen.

Nach dem Regionalplan Main-Rhön (3) sind die Gemeinden Niederwerrn, Geldersheim und Bergheinfeld als Gemeinden im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraums um Schweinfurt ausgewiesen. Euerbach ist eine Gemeinde in der äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraumes um Schweinfurt. Die Gemeinden Waigolshausen, Markt Werneck, Wasserlosen und Poppenhausen befinden sich laut Regionalplan im allgemeinen ländlichen Raum um Schweinfurt. In dieser Raumkategorie ist Wasserlosen als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum und Markt Werneck als Unterzentrum ausgewiesen. Oerlenbach ist im Raumtyp ländlicher Raum eingeordnet und zusätzlich ein bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum.

1.3 Innenentwicklung als Herausforderung mit Mehrwert

„Die städtebauliche Strategie der Innenentwicklung hat das Ziel, den zukünftigen Flächenbedarf weitgehend durch die Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen zu decken“ (UBA 2017, Aufruf vom 16.07.2018). „Innenentwicklung ist ein zentrales Leitbild zur Umsetzung einer nachhaltig flächensparenden Siedlungspolitik. Sie zielt auf eine qualitative Verbesserung des Siedlungsbestandes sowie auf eine Verminderung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme zu Siedlungs- und Verkehrszwecken“ (BBSR 2013, S. 31). Verstärkte Innenentwicklung ist zudem zusammen mit dem Thema Flächenrecycling in der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie als Kernelement zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ausgewiesen (UBA 2017, Aufruf vom 16.07.2018).

Die Nutzung innerörtlicher Flächenpotenziale berührt aber auch wichtige ökologische Funktionen unbebauter Flächen im Siedlungsgefüge wie z. B. den Boden-, Wasser- und Klimaschutz, den Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz sowie die Sicherstellung von Freizeit- und Erholungsfunktionen in den Siedlungsbereichen bzw. dem Wohnumfeld. Die sogenannte doppelte Innenentwicklung heißt, „Flächenreserven im Siedlungsbestand nicht nur baulich, sondern auch mit Blick auf urbanes Grün zu entwickeln. Damit soll der offene Landschaftsraum vor weiterer Flächeninanspruchnahme und zusätzlichen baulichen Eingriffen geschützt und gleichzeitig der Siedlungsraum durch Maßnahmen der Freiraumentwicklung qualifiziert werden.“ (DIFU 2013).

Für den ländlichen Raum mit dörflich geprägten Siedlungsbereichen sind weniger die Aufgaben und Funktionen städtischer Freiflächen zielführend. Die Bedeutung von innerörtlichen unbebauten, grün geprägten Flächen ergibt sich hier vor allem aus ihrer Rolle für das Ortsbild und die siedlungshistorische Entwicklung des Dorfes und als Aufenthalts- und Arbeitsorte des täglichen Lebens, wie z. B. ehemals der Dorfanger und heute der Dorfplatz. Ein weiteres Beispiel dafür sind die Grünstrukturen im hinteren Bereich der Hofstellen (Hausgärten, Obstwiesen etc.). Sie liegen im Anschluss an den Scheunengürtel eines Dorfes bis zum sogenannten Dorfzettel (Zaun oder Hecke, der das Dorf ehemals von der Ackerflur abschloss). Erst im Anschluss daran finden sich in der Regel die ersten Siedlungserweiterungen neuerer Zeit, sodass dieser „Grüngürtel“ oft in besonderem Maße ortsbildprägend wirkt und nicht vorrangig für innerörtliche Bebauung geeignet ist (s. auch ROTH 2012, S. 163 ff).

Innenentwicklung zielt auf die Wieder- und Neunutzung innerörtlicher Baulandpotenziale und steht für eine maßvolle und qualifizierte Bau- und Freiraumentwicklung im Bestand. Innenentwicklung umfasst im Sinne dieses Projekts nicht nur die bauliche und grünplanerische Gestaltung, sondern zudem die mit der Innenentwicklung verbundenen Effekte für Siedlung, Bevölkerung und Kommune.

Positive Wirkungen sind vor allem in dem engen Zusammenhang zwischen Innenentwicklung, kommunaler Entwicklung sowie Umwelt-, Natur- und Klimaschutz zu sehen:

- Erhöhung der Bewohnerdichte im Ortskern (Stichwort Belebung)
- Durchmischung und Verjüngung der Bewohnerstrukturen und damit Stärkung des sozialen, nachbarschaftlichen Gefüges
- Sanierung von Gebäuden / Beseitigung von städtebaulichen Missständen („Schandflecken“) und damit Aufwertung des Ortsbildes im Einzelfall
- Aufwertung innerörtlicher Baustrukturen und des Ortsbildes insgesamt
- Schaffung neuer, zeitgemäßer Wohnangebote (barrierefrei, für neue Wohnformen etc.)
- Erhalt, Nutzung und verbesserte Auslastung vorhandener sozialer und technischer Infrastruktur sowie von (noch vorhandenem) Einzelhandel, Geschäften und Dienstleistungen im Ortskern
- Vorteil kurzer Wege durch Nähe zu sozialer Infrastruktur, Geschäften und Dienstleistungen insbesondere für Mobilitätseingeschränkte, Ältere und Kinder
- Vermeidung von PKW-Individualverkehr
- Erhalt der Freiflächen am Siedlungsrand für Erholung sowie Natur- und Landschaftsschutz
- Erhalt wertvoller landwirtschaftlicher Böden für die Nahrungsmittel- und Energiepflanzenproduktion und damit Sicherung landwirtschaftlicher Betriebe
- Umwelt- und Klimaschutz durch Nutzung vorhandener Gebäude und des damit bereits vorhandenen Baumaterials (effiziente ressourcenschonende Maßnahme gegenüber Neuproduktion)

- Kostenersparnis für Kommunen und Bürgerschaft, da Verzicht auf aufwendigere Erschließung vollkommen neuer Siedlungsflächen und deren Folgekosten zur Unterhaltung (Instandsetzung, Grünpflege, Beleuchtung, Winterdienst etc.)

Maßnahmen der Innenentwicklung zielen darauf ab, den bereits vorhandenen Siedlungsbereich, insbesondere die Ortskerne kompakt und attraktiv (Stichwort lebendig) zu halten. Es wird angenommen, dass zusätzliche Bewohner und Nutzer und dadurch entstehende Folgeeffekte (z. B. zusätzliches Dienstleistungsangebot, bürgerschaftliches Engagement) einen wesentlichen Beitrag zu dieser Aufgabenstellung leisten.

1.4 Evaluations-/ Untersuchungsansatz

Evaluieren bedeutet bewerten. In wie weit wurden geplante Maßnahmen umgesetzt (Vollzugskontrolle), welche Wirkungen wurden erzielt und in wie weit wurden die angestrebten Ziele tatsächlich erreicht (Wirkungs- und Zielerreichungskontrolle, s. Abbildung 2).

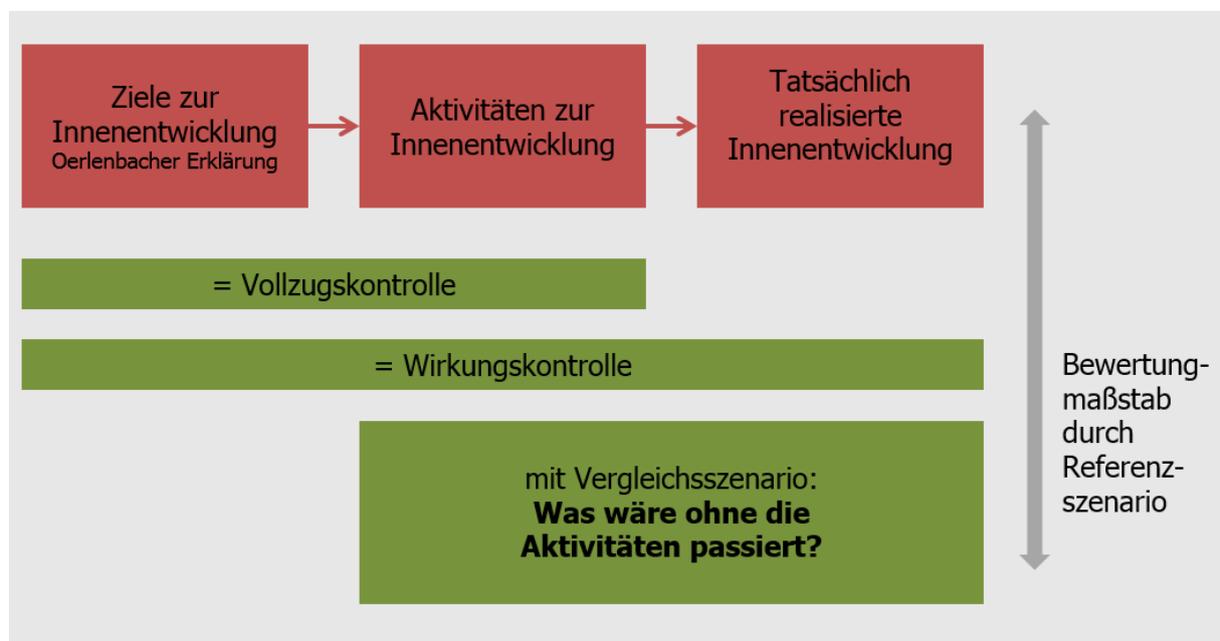


Abbildung 2: Methodischer Ansatz der Evaluation der Innenentwicklungsaktivitäten in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal

Quelle: Eigene Darstellung

Der Untersuchungsansatz stützt sich auf die methodischen Komponenten Literatur- und internetgestützte Quellenanalyse, Dokumentenauswertung sowie empirische Erhebungen zur Erfassung der tatsächlichen Siedlungsentwicklung. Leitfadengestützte Interviews mit Schlüsselpersonen, Workshops und moderierte Gruppendiskussionen mit Fachleuten und den Akteuren aus der Praxis vor Ort werden für die ergänzende Ermittlung qualitativer Erkenntnisse genutzt. Sie dienen insbesondere auch der Eruiierung individueller Erfahrungswerte und leisten im Sinne einer Wirkungskontrolle die Einschätzung der eingesetzten Instrumente und Maßnahmen in Hinblick auf ihre Wirksamkeit.

Einen besonderen Stellenwert nimmt zudem die Erarbeitung eines Vergleichsszenarios zu dem Thema „Was wäre passiert, wenn wir nicht auf Innenentwicklung gesetzt hätten?“ mit den 10 Kommunen ein, das als Referenzrahmen für die Bewertung der tatsächlich realisierten Innenentwicklung fungiert.

Die Kontrolle der Zielerreichung der Innenentwicklung im Oberen Werntal erfolgt anhand der Ziele der Oerlenbacher Erklärung, die sich die Kommunen in der Interkommunalen Allianz 2008 als gemeinsamen Grundsatzbeschluss über ihre Zusammenarbeit und die Ziele zur Innenentwicklung gegeben haben

(Vollzugs- und zum Teil Wirkungskontrolle). Abbildung 3 veranschaulicht das Untersuchungskonzept für die Evaluierung der Innenentwicklungsaktivitäten, das die Evaluierung in einem schematischen Aufwand-Ertrag-Gefüge darstellt.

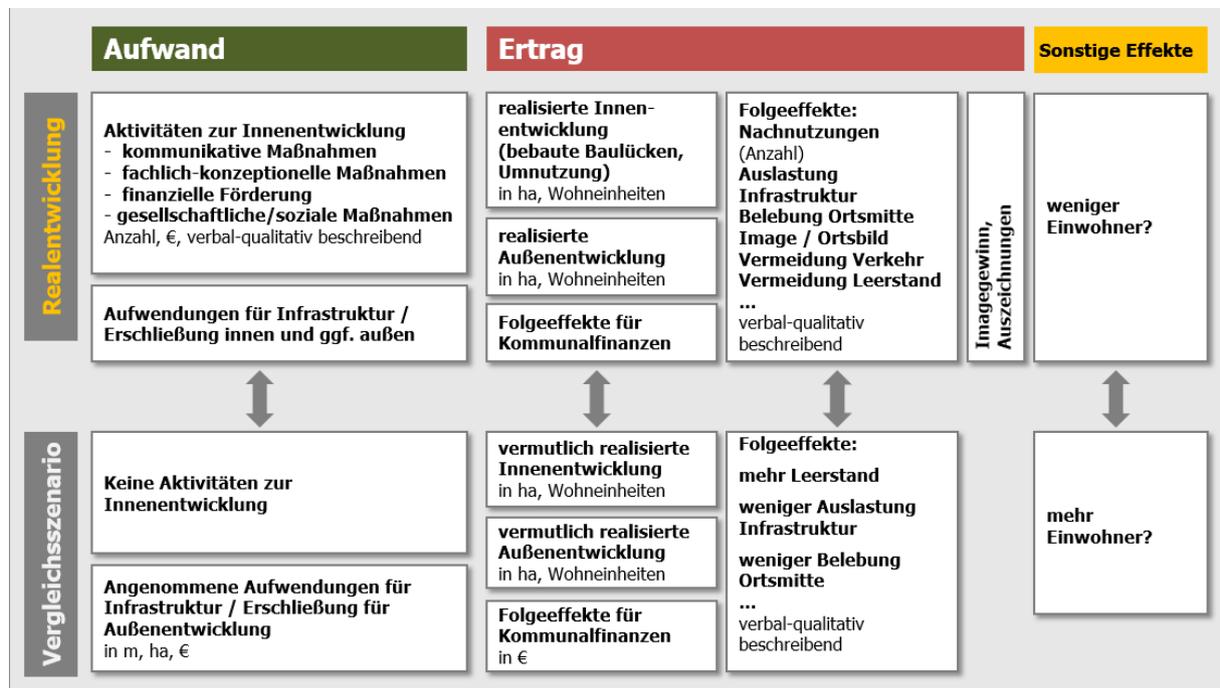


Abbildung 3: Struktur und Untersuchungsansatz der Evaluierung der Innenentwicklungsaktivitäten in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal

Quelle: Eigene Darstellung

Folgende Meilensteine der Projektbearbeitung veranschaulichen den Untersuchungsansatz:

- Excel-gestützte Befragung der Kommunen zur Erfassung von Bestand und Veränderung der 2008 erfassten Innenentwicklungspotenziale und zu den neu hinzugekommenen Innenentwicklungspotenzialen sowie Siedlungserweiterungen im Außenbereich im Zeitraum bis 2017
- GIS-gestützte Bilanzierung und Darstellung der Entwicklung der Innenentwicklungspotenziale und der aktivierten Flächen für Wohnen und Gewerbe je Kommune bzw. Ortsteil im Vergleich 2008 und 2017
- Excel-gestützte Befragung der Kommunen zur Erhebung der durchgeführten Bauberatungen, realisierten Bauprojekte und ausgezahlten Förderbeträgen für private Eigentümer in den kommunalen Förderprogrammen „Bauen im Bestand“ sowie in Dorferneuerungsverfahren und Städtebaulichen Sanierungsgebieten
- Bestandsaufnahme und Beschreibung der Aktivitäten der Allianzkommunen und der Allianz zur Unterstützung der Innenentwicklung im Zeitraum 2008 bis 2017 inkl. Auswertung Pressespiegel
- Auswertung von Analysen des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken zu Investitionen im Rahmen der umfassenden Dorferneuerung und von Einzelvorhaben der Dorferneuerung
- Durchführung von leitfadengestützten Interviews mit Bürgermeister/-innen und Innenentwicklungslotsen/-innen aller Allianzkommunen im Zeitraum von Februar bis Juli 2018
- Vergleichsworkshop – Festlegung des Vergleichsszenarios „Was wäre passiert, wenn wir nicht auf Innenentwicklung gesetzt hätten?“ mit Bürgermeistern/-innen und Verwaltung am 05.03.2018 (Euerbach)

- Gruppendiskussion zur Oerlenbacher Erklärung und zum Status quo der Innenentwicklung in der Allianz mit „Alt-Bürgermeistern“ und amtierenden Bürgermeister/-innen am 13.06.2018 (Werneck)
- Evaluierungsworkshop „Validierung des Vergleichsszenarios und Evaluierung der Innenentwicklung“ am 25.06.2018 (Dittelbrunn-Holzhausen)
- Gruppengespräch „Bewertung der Ergebnisse der Evaluierung, institutionelle Sichtweisen und mögliche Handlungsbedarfe“ am 04.10.2018 mit Teilnehmer/-innen des Bereichs Zentrale Aufgaben der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung (BZA), des Amtes für Ländliche Entwicklung (ALE) Unterfranken und Vertreter/-innen der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal sowie ergänzendes leitfadengestütztes Interview mit dem Regionalmanagement Landkreis Schweinfurt am 24.10.2018
- Präsentation der Ergebnisse der Evaluierung bei der Interkommunalen Sitzung aller Gemeinderäte der zehn Kommunen der Interkommunalen Allianz am 18.10.2018 (Niederwerrn - Oberwerrn) mit Möglichkeit der Rückmeldung von Hinweisen und Ergänzungen zur Evaluierung.

2 Aktivitäten der Innenentwicklung

2.1 Einführung und Überblick

In der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal wurden seit 2008 eine Vielzahl von Maßnahmen und Aktivitäten durchgeführt, um die Innenentwicklung zu fördern. Zur Strukturierung der zahlreichen Aktivitäten werden verschiedene thematische Ebenen bzw. Handlungsebenen unterschieden, die zum Teil jedoch in engem Zusammenhang stehen bzw. bestimmte Maßnahmen können auch mehreren Handlungsbereichen zugeordnet werden (s. Abbildung 4).¹

Die Erhebungsmethoden für die Erfassung der Aktivitäten waren die Internet-, Presse- und Literaturrecherche, Dokumentenanalyse und ergänzende Interviews. Den Grundstock bildeten die bereitgestellten Unterlagen der Interkommunalen Allianz inkl. eines umfangreichen Pressespiegels (s. Abbildung 5).

Die vorgestellten Maßnahmen beziehen sich zum Großteil auf die gesamte Allianz. Soweit es sich um Aktivitäten einzelner Kommunen in der Allianz handelt, wird dieses vermerkt.



Abbildung 4: Schematische Übersicht der Aktivitäten der Innenentwicklung nach Handlungsbereichen in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal

Quelle: Eigene Darstellung

¹ So dient Dorferneuerung der Innenentwicklung. Sie leistet mit der Erstellung von Konzept, Produkten zur Veranschaulichung und Bewusstseinsbildung (z. B. Flyer zur Baukultur / Gestaltungsempfehlungen) sowie Festlegung des Verfahrensgebiet (als Grundlage für Gewährung von finanziellen Zuschüssen) einen Beitrag in mehreren Handlungsbereichen. Die Bestellung von Innenentwicklungslotsen kann unter fachlich, konzeptionellen Maßnahmen der Innenentwicklung gelistet, aber gleichzeitig den bewusstseinsbildenden, kommunikativen Maßnahmenbereich zugeordnet werden.

2.2 Kommunikative Maßnahmen

Den Bereich der **kommunikativen Maßnahmen** dominieren Maßnahmen, die zur Bewusstseinsbildung bei diversen Zielgruppen beitragen und beigetragen haben. Darunter sind viele informatorische Maßnahmen (z. B. Flyer, Presseartikel) zu finden, die z. B. über Förderprogramme aufklären oder gute Beispiele aufzeigen, um zur Nachahmung zu motivieren.

Zu den kommunikativen Maßnahmen werden aber auch die Aktivitäten der Innenentwicklungslotsen/-innen gezählt, die durch ihre tägliche Arbeit in den Verwaltungen (oft in Personalunion mit dem Bauamt) direkte Aufklärung, Beratung und Überzeugungsarbeit für die Innenentwicklung leisten.

Tabelle 2: Bewusstseinsbildung / Kommunikative Maßnahmen der Innenentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal zwischen 2008 und 2017

Maßnahme, Aktivität	Erläuterung	Wann
Tag der Innenentwicklung	Vorbereitung und Durchführung des Tages der Innenentwicklung Programmflyer (mit Besichtigungsobjekten und Programm) Presseserie „Mittendrin“ mit Vorstellung der Besichtigungsobjekte vorab Give-aways zur Innenentwicklung im Rahmen des Innenentwicklungstages Samentüte „Unser Dorf blüht auf“/ Zollstock „Innen ist in“	2012/ 2014/ 2016/ 2018 (alle zwei Jahre)
Modellprojekt Bauhütte Obbach Grundstück mit Infogebäude im Ortskern, an dem Sanierung und Neubau von dörflichen Gebäuden modellhaft mit anschaulichen Beispielen fränkischer Baukultur aufgezeigt wird	Regelmäßige Öffnungszeiten d. Bauhütte und Bereitstellung von Lesematerialien zur Innenentwicklung Auftritt Bauhütte Obbach im Internet Flyer zur Bauhütte Obbach Jährliches Vortragsprogramm (6 Vorträge / Jahr) inkl. begleitende Presse-, bzw. Gemeindeblattmitteilungen Zielort von Exkursionen am Bauen im ländlichen Raum Interessierter	2009 – 2018
Broschüren / Flyer	„Bauberatung“, „Begrünung im Altort“, „Dorferneuerung in Obbach“, „Projektflyer Modellprojekt Bauhütte Obbach“	Seit 2011
Presseberichte und Öffentlichkeitsarbeit	Artikel mit „best-practice“ Beispielen, zur Bauhütte Obbach, zu Förderprogrammen etc. – insgesamt über 530 Artikel im seit 2008 geführten Pressespiegel	Seit 2008 bis heute
Ausstellungen	Wanderausstellung im Rahmen des FLIZ-Projektes in der Allianz „Tatort Leere“ (aus Rheinland-Pfalz)	2009 2014
Beschluss Oerlenbacher Erklärung, Weiterentwicklungsworkshop und erneute Bestätigung	Beschluss der Oerlenbacher Erklärung im Rahmen der Abschlussveranstaltung des FLIZ-Projektes (<i>s. fachlich-konzeptionelle Maßnahmen</i>)	2008, 2011, 2014
Innenentwicklungslotsen als zentrale/-r Ansprechpartner/-in	Benennung der Innenentwicklungslotsen je Kommune, jährliche Treffen der Innenentwicklungslotsen auf LK Ebene. im Rahmen des LEADER-Projektes des Landkreises gestartet	Seit 2012
Empfang für Innenentwickler (Gemeinde Euerbach)	Empfang für Familien, Bauherren, die ihr Haus saniert/ umgebaut, Leerstand aktiviert oder Baulücke bebaut haben	2013, 2015

Maßnahme, Aktivität	Erläuterung	Wann
Infoveranstaltung für Gemeinderäte	„Fachveranstaltung zur Baukultur - Bewusstseinsbildung Gemeinderäte“	2017
Preise Auszeichnungen mit Thema Innenentwicklung	Staatspreis 2012 für „Initiativen, Planungs- und Entwicklungsprozesse“	2012
<i>Als Folgeeffekt, aber auch als Mittel der Bewusstseinsbildung</i>	„Stadtbauen. Stadtleben“ – Nat. Preis für integrierte Stadtentwicklung	2009
	Wettbewerb „Zukunft planen – Zukunft gestalten“	2010
	div. Auszeichnungen „Unser Dorf soll schöner werden, unser Dorf hat Zukunft“	2010, 2012, 2015, 2016, 2017
Beiträgen zu Ausstellungen/ auf Messen	Ausstellung der FLIZ-Wanderausstellung in den Foyers der Rathäuser, auf dem Regionalmarkt Niederwerrn und der Kommunalen Energiemesse Dittelbrunn	2010-2012
	Teilnahme mit dem Thema Innenentwicklung auf der Unterfrankenmesse	2016
Vorträge des Allianzsprechers (Bgm. Arnold, Euerbach) über das Thema Innenentwicklung deutschlandweit	Sensibilisierung für das Thema Innenentwicklung, der Aktivitäten und Erfolge, auch als Praxisbericht für andere Kommunen, Fachveranstaltungen etc.	2010 bis heute
Exkursionen ins Obere Werntal zum Thema Innenentwicklung	Internationale, nationale, regionale und lokale Exkursionen zum Thema Innenentwicklung im Oberen Werntal (s. nachstehend auch Bauhütte Obbach)	seit 2009

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Aus der Menge der aufgeführten kommunikativen Maßnahmen werden zwei Aktivitäten zur Stärkung der Innenentwicklung herausgestellt, die in besonderer Weise das Engagement der Interkommunalen Allianz mit innovativen Ansätzen repräsentieren.

Der Tag der Innenentwicklung findet seit dem Jahr 2012 alle zwei Jahre im September statt und stellt an jeweils zwei Tagen mehrere Beispiele der Innenentwicklung vor. Hier öffnen Bürger ihre Häuser und zeigen aktuelle Anbauten, Umbauten oder Neubauten. Es stellen sich auch teilweise die am Umbau beteiligten Firmen oder Architekten vor. Auch Gemeinden öffnen am Tag der Innenentwicklung ihre Türen, um zum Beispiel sanierte Rathäuser oder neu gestaltete Dorfplätze zu präsentieren. Zudem gibt es in einem Begleitprogramm, u. a. interessante Vorträge zu Themen der Innenentwicklung, Ausstellungen, Dorfrundgänge und andere innovative Veranstaltungen, wie z. B. eine Bauparty im Jahr 2014 für den Austausch der Bauherren/-innen zum Thema Wohnen im Ortskern.

Die Bauhütte in Obbach folgt der Idee der historischen Bauhütten für Dome und Münster, in denen ortstypische Konstruktionen und Gestaltungsmerkmale für die Zukunft gesichert und nachhaltig weiterentwickelt werden sollen. Sie wurde im Jahr 2009 etabliert und bot in den ersten Jahren regelmäßige Öffnungszeiten an, bei denen eine Bauberatung in Anspruch genommen und Informationsmaterial sowie ortstypische Baukonstruktionen gesichtet werden konnten. Aktuell ist die Bauhütte nach Absprache geöffnet, u. a. bei Vorträgen. Im Rahmen der Bauhütte Obbach werden jährlich an sechs Terminen kostenlose Vorträge zu verschiedenen Themen der Innenentwicklung angeboten. Die Termine werden hauptsächlich von Bürgern/-innen aus der Region angenommen, insbesondere dann, wenn konkretes Interesse für Umbau, Neubau oder Vermarktung eines Objektes besteht. Die vom Allianzmanagement geführte Statistik zeigt, dass im Zeitraum von 2008 bis 2017 insgesamt 861 Personen die Vorträge der Bauhütte Obbach besuchten.

Auch in der Presse wurden die guten Beispiele und Aktivitäten des Oberen Werntals sowie weiterer Gemeinden des Landkreises in diversen Artikeln gewürdigt. Berichte über die Themen der jährlich stattfindenden Vortragsreihe der Bauhütte Obbach fanden neben den Programmankündigungen in den Gemeindeblättern Eingang in die Tagespresse. Insgesamt wurden vom Allianzmanagement im Zeitraum von 2008 bis Ende des Jahres 2017 ca. 510 Artikel über die Innenentwicklung im und um das Obere

Werntal zusammengetragen. Die Hochpunkte der Berichterstattung lassen sich um die Modellprojekte FLIZ - Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit (2009) und INKA - Innenentwicklungskonzept der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal (2010) (siehe auch Kapitel 2.3) sowie um die Tage der Innenentwicklung feststellen.



Abbildung 5: Auswertung des Pressespiegels mit Beiträgen zum Thema Innenentwicklung

Quelle: Eigene Auswertung auf Grundlage des Pressespiegels des Allianzmanagements

Die Serie „Mittendrin“ des Schweinfurter Tagblattes soll noch einmal explizit hervorgehoben werden. Sie startete im Jahr 2009 mit dem Vorsatz, das Thema Innenentwicklung in den Dörfern im Landkreis Schweinfurt hervorzuheben. Es sollten gelungene Beispiele oder Möglichkeiten zur Sanierung in den Altorten aufgezeigt werden (EIDEL 2009). Es wurden mindestens 35 Artikel im Rahmen der Serie „Mittendrin“, zum Großteil aus dem Oberen Werntal vorgestellt. Wie auch hier ersichtlich wird, wurden die meisten Artikel im Zeitraum 2009/10 sowie kurz vor den Tagen der Innenentwicklung publiziert, wie die Abbildung 6 zeigt.

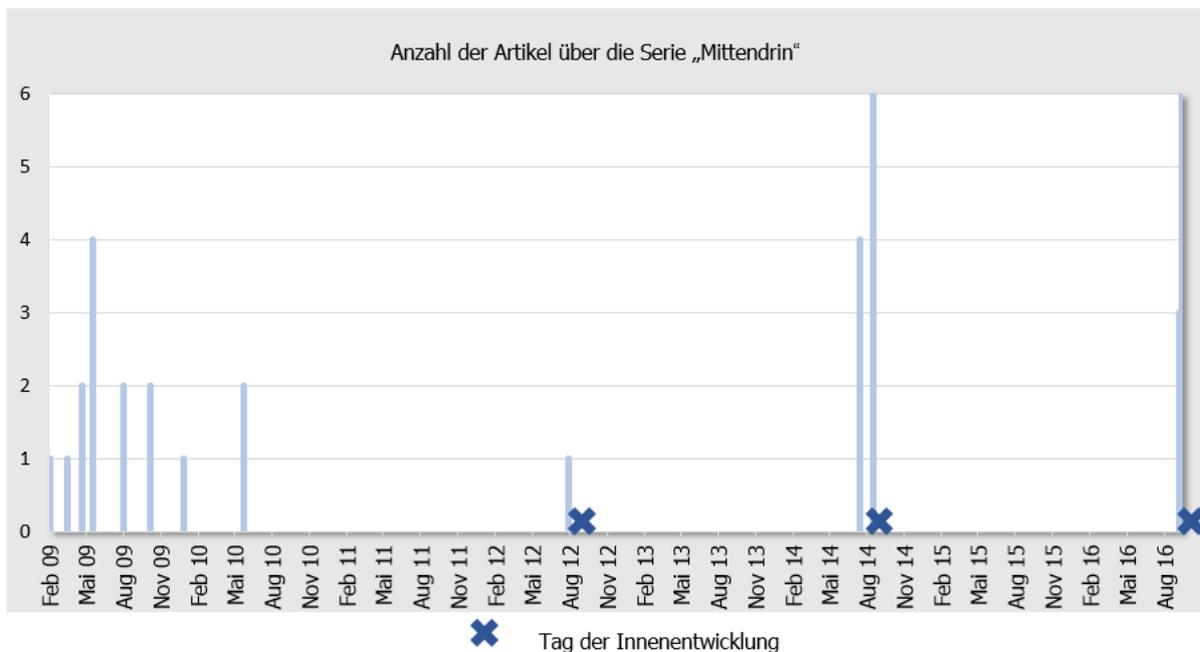


Abbildung 6: Anzahl und Erscheinungsdatum von Presseartikeln der Serie "Mittendrin"

Quelle: Eigene Auswertung auf Grundlage des Pressespiegels des Allianzmanagements

Zudem behandeln mindestens 45 Artikel in der Tagespresse explizit die Bauhütte Obbach, die Aktivitäten im Rahmen des Modellprojektes; Exkursionsgruppen, die die Bauhütte besuchten oder Berichte über die Themen der jährlichen Vortragsprogramme.

Weiterführend wurde auch über die kommunalen Förderprogramme der einzelnen Gemeinden, Sanierungen von Rathäusern oder alten Schulhäusern (18.08.2009/ 24.10.2009/ 10.09.2015/ 17.03.2017/ 03.05.2017) berichtet. Gelegentlich wurden auch Missstände/ Leerstände in Altorten oder die Sorgen von Bürger/-innen die „Jugend im Dorf zu halten“ (01.12.2016) thematisiert. Auch die Aktivitäten im Rahmen der Dorferneuerung mit Leuchtturmprojekten, wie dem Umbau von Dorfplätzen und deren Eröffnungen wurden in der Presse häufiger explizit besprochen.

Für viele Artikel der Tagespresse kann positiv hervorgehoben werden, dass die Texte oft mit Fotos der sanierten, neu- oder umgebauten Häuser ergänzt wurden und somit einen weiteren positiven visuellen Anreiz für die Innenentwicklung gaben.

2.3 Fachlich-konzeptionelle Maßnahmen

Der Handlungsbereich der fachlich-konzeptionellen Instrumente zur Umsetzung der Innenentwicklung umfasst Grundlagenarbeit, wie die Erfassung und Fortschreibung der Innenentwicklungspotenziale sowie die Erstellung von Konzepten zur städtebaulichen Bewertung und Aktivierung der vorhandenen Potenziale. Bau- und planungsrechtliche Umsetzungsinstrumente gehören ebenso dazu, wie der Erfahrungsaustausch unter Fachleuten, die Initiierung gemeinsamer fachlich-politischer Statements und die Nutzung der Ergebnisse informeller Studien.

Tabelle 3: Fachlich-konzeptionelle Maßnahmen der Innenentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal zwischen 2008 und 2017

Maßnahme	Erläuterung	Wann
FLIZ – Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit	Gemeindeübergreifendes Flächenmanagement mit Bewusstseinsbildung, Potenzialerschließung (FMD), Eigentümeransprache, Umsetzungsbeispiele	2008
INKA – Innenentwicklungskonzept der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal	Analyse und Bewertung nachverdichtungsgerechter Siedlungs- und Baustrukturen, Rahmenplan Innenentwicklung je Ortsteil & gemeindeübergreifende Aktivierungsstrategien	2010
Nutzung der Flächenmanagement-Datenbank (FMD) (9 von 10 Kommunen)	Erstaufnahme und regelmäßige Aktualisierung der Flächenmanagementdatenbank inklusive erneuter Eigentümeransprache	Seit 2009, im Turnus von 2-5 Jahren
Gemeindeentwicklungskonzepte	Werneck	2015
	Poppenhausen	2016
Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEK)	Dittelbrunn Niederwerrn	2016
Städtebauförderung	Bergrheinfeld Altortrahmenplan, Projekte der Städtebauförderung	Seit 2002 2007, 2017
	Sanierungsgebiet / Rahmenplan Sanierungsgebiet Aktualisierung Werneck	
	Dittelbrunn Ortskern, Altort	2015
	Niederwerrn Ortskern, Altort <i>s. finanzielle Maßnahmen</i>	2014

Maßnahme	Erläuterung	Wann
Umfassende Dorferneuerung und Einzelvorhaben der DE	Umfassende Dorferneuerungsverfahren in den Ortskernen vieler Gemeinden und Ortsteile sowie Einzelvorhaben (Umgestaltung Dorfplatz, Gemeindezentrum etc.), <i>s. finanzielle Maßnahmen</i>	1987 bis heute
LEADER-Projekt „Innenentwicklung und Ortskernrevitalisierung im Schweinfurter Land“	Vorgängerprojekt zum „Innenentwicklungskonzept Landkreis Schweinfurt“ Lotsenausbildung und die Gebäude- und Immobilienbörse wurde gestartet	Seit 2010
Innenentwicklungskonzept Landkreis Schweinfurt	Sensibilisierung und finanzielle Anreize für das Wohnen, Leben und Arbeiten im Ortskern sowie Sensibilisierung für die Themen Baukultur und Flächenverbrauch.	2017 <i>(nachrichtlich, da nach Evaluierungszeitraum)</i>
Vorkaufsrecht(satzungen)	bei Neuverkauf oder Weiterverkäufen von Baulücken wird das Vorkaufsrecht für Gemeinden festgelegt; Beispielsweise Poppenhausen (aber auch anderer Ortschaften)	2015/17
Gebäude- und Immobilienbörse	LK Schweinfurt LK Bad Kissingen	2011 2015
Politische Anregungen / Resolutionen durch die Allianzgemeinden mit Thema Innenentwicklung	<u>Anregung:</u> Förderung privater Bautätigkeit im Altort – Initiative Steuererleichterungen <u>Anregung:</u> INKA-Nachfolgeprojekt über steuerliche Anreize für Bauen im Bestand <u>Resolution:</u> zur Stärkung der Personalstruktur bei den Ämtern für ländliche Entwicklung <u>Resolution:</u> zur Aufrechterhaltung der Infrastruktur im ländlichen Raum <u>Anregung:</u> Förderung privater Bautätigkeit im Altort – Initiative Steuererleichterungen <u>Anregung:</u> INKA-Nachfolgeprojekt über steuerliche Anreize für Bauen im Bestand <u>Anregung:</u> Schaffung einer Eigenheimzulage für Bauen im Kernort	2010 2010 2014 2014 2018 (nachrichtlich, da nach Evaluierungszeitraum) 2018 (nachrichtlich, da nach Evaluierungszeitraum)
Strategieseminar Klosterlangheim	Themen: Interkommunale Zusammenarbeit, Innenentwicklung, lebendige Ortszentren, Energie, Arbeitsplätze etc.	2008, 2012, 2014
Überregionaler und regionaler Fachaustausch über Innenentwicklung	z. B. im Rahmen des LEADER-Projektes „Innenentwicklung und Ortskernrevitalisierung im Schweinfurter Land“, Kongress „Leben im Dorf“ etc.	Seit 2009

Maßnahme	Erläuterung	Wann
Betreuung universitärer Abschlussarbeiten zu Themen der Innenentwicklung im Oberen Werntal	Kooperation ländlicher Kommunen als Chance für eine Region?	2011
	Potenzialanalyse zum studentischen Wohnen im ländlichen Umfeld der Hochschule für angewandte Wissenschaften in Schweinfurt	2011/12
	Flächenmanagement als Planungsinstrument in interkommunalen Kooperationen	2011/12
	Evaluierung der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal 2015	2015
	Auswirkung Kommunaler Förderprogramme zur Stärkung der Innenentwicklung	2015
	Dorfwettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“	2017
Projektseminar Walter-Rathenau-Gymnasium Schweinfurt	Kooperation Schule, Architekt, Allianz – Schüler entwickeln Ideen für Innenentwicklungsprojekte und setzen diese mit Hilfe eines Architekten professionell in Modell und Zeichnungen um	2010 und 2016/ 2017

Quelle: Eigene Zusammenstellung

2.4 Finanzielle Maßnahmen

Zu den Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen und einen konkreten finanziellen Beitrag leisten, zählen unter anderem die durchgeführten Bauberatungen (i.d.R. Erstbauberatungen), Ausgaben für kommunale Förderprogramme (Einstellung Budget in Haushalt, konkrete Auszahlungen an Antragsteller) sowie Investitionen im Rahmen von Dorferneuerung und städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, die anteilig vom Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken bzw. der Regierung von Unterfranken (Städtebauförderung) und den Kommunen finanziert werden. Auch die Finanzierung des Allianzmanagements (Aufgabenfeld Innenentwicklung) gehört dazu.

Überblick

Tabelle 4: Finanzielle Maßnahmen der Innenentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werrtal zwischen 2008 und 2017 im Überblick

Maßnahme	Erläuterung	Wann
Kommunale Förderprogramme (s. Tabelle 5)	Kommunale Förderprogramme zum Bauen und Sanieren im Altort. Während des Evaluierungszeitraumes wurden in allen Allianzgemeinden Förderprogramme etabliert.	2011-2017
Bauberatungen zu Umbau/ Neunutzung von Bestandsgebäuden - Erstberatungen bei einem Architekt (s. Abbildung 7)	Teilweise im Rahmen der kommunalen Förderprogramme, der Dorferneuerungsverfahren möglich, seit 2017 auch im Rahmen des landkreisweiten Förderprogrammes (LK Schweinfurt, Regionalmanagement) möglich	Seit 2010
Dorferneuerungsverfahren (s. Tabelle 6)	Verfahren der Dorferneuerung zur nachhaltigen Verbesserung der Lebens-, Wohn-, Arbeits-, und Umweltverhältnisse in den Ortskernen der Gemeinden bzw. der Teilorte. Förderung öffentlicher und privater Maßnahmen.	1987 bis heute
Maßnahmen außerhalb von Dorferneuerungsverfahren / Einzelmaßnahmen (s. Tabelle 7 und Tabelle 8)	Beispielsweise die Sanierung von Dorfgemeinschaftshäusern, Dorfplätzen o.ä., die durch die Mittel der Dorferneuerung z.T. finanziert werden, für die aber kein umfassendes DE-Verfahren notwendig ist.	2008 bis heute
Städtebauliche Sanierungsgebiete	Niederwerrn, Niederwerrn	seit 2015
	Markt Werneck, Werneck	seit 2015
	Dittelbrunn, Dittelbrunn	seit 2017
	Euerbach, Euerbach & Obbach, Sömersdorf (ohne Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln)	seit 2011, seit 2017
Förderung von Erstbauberatungen und Abrisskosten/Entsorgungskosten im Rahmen des Innenentwicklungskonzeptes des Landkreis Schweinfurt (s. auch Tabelle 3)	Förderung einer Erstbauberatung im Wert von 500 € bzw. 5 Architektenstunden	2017
	Förderung von Abriss- bzw. Entsorgungskosten bis zu einer Höhe von 10.000 €	2017
Allianzmanagement (anteilig)	Verwaltung, Initiierung und Umsetzung der Aktivitäten der interkommunalen Entwicklung mit einem Schwerpunkt auf dem Thema Innenentwicklung	2008 – 2017 <i>ab 2018 geänderte Finanzierung</i>

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Kommunale Förderprogramme zum Bauen im Bestand

Im Rahmen ihrer kommunalen Förderprogramme haben alle Allianzgemeinden zusammen eine Summe von 181.427 € inkl. Kindergeld² als Zuschüsse für Sanieren bzw. Neubau im Altort ihrer Gemeinden ausbezahlt. Dies entspricht einer Anzahl von 47 geförderten Objekten zwischen 2008 und 2017.

Tabelle 5: Zuschüsse für Bauen im Bestand aus kommunalen Förderprogrammen 2008-2017

Kategorie	Berg.	Ditt.	Euer.	Geld.	Nied.	Oerl.	Popp.	Waig.	Wass.	Wern.	Allianz
Programm in Kraft seit	2017	2017	2013	2014	2013	2011	2017	2016	2014	2014	
Erste Auszahlung Zuschuss	-	-	2016	2014	2013	2012	-	-	2015	2014	
Anzahl geförderte Objekte	0	0	2	6	15	9	0	0	3	12	47
Zuschuss [€]	0	0	14.119	6.473	8.400	62.300	0	0	33.000	19.105	143.397
Zuschuss inkl. Kindergeld [€]	0	0	16.893	6.473	14.700	68.286	0	0	48.000	27.075	181.427

Quelle: Eigene Auswertung auf Grundlage der Rückmeldungen der Kommunen

Im Evaluierungszeitraum von 2008 bis 2017 wurden in der Allianz 165 Bauberatungen durchgeführt, von denen 63 Projekte realisiert wurden (s. Abbildung 7). Dies entspricht einer Umsetzungsrate von 37%. In Dittelbrunn, Waigolshausen und Poppenhausen traten die kommunalen Förderprogramme später in Kraft (s. Tabelle 5), was dazu führte, dass im Abfragezeitraum noch keine Bauberatungen gefördert wurden.

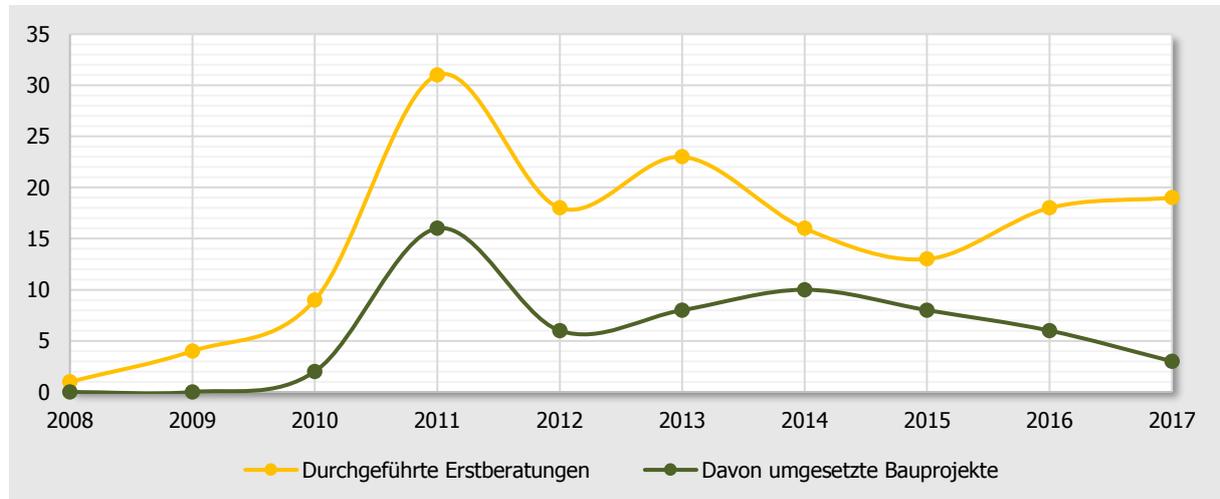


Abbildung 7: Anzahl der durchgeführten Erstbauberatungen und davon umgesetzten Bauprojekte im Zeitraum 2008 bis 2017

Quelle: Eigene Auswertung auf Grundlage der Rückmeldungen der Kommunen

In Bergheinfeld und Werneck fanden die durchgeführten Bauberatungen nicht im Rahmen der kommunalen Förderprogramme statt. Man einigte sich hier mit den Gemeinderäten/-innen darauf, je fünf Architektenstunden in Bergheinfeld und je drei Architektenstunden in Markt Werneck für die Erstbau-

² Mit Kindergeld sind hier Zuschüsse innerhalb der kommunalen Förderprogramme gemeint. Dies meint nicht das staatliche geförderte Baukindergeld.

beratung zu fördern. In den anderen Gemeinden ist die Erstbauberatung in den kommunalen Förderprogrammen integriert oder wurde über die Dorferneuerung durchgeführt. Seit dem Jahr 2017 fördert der Landkreis Schweinfurt die Erstbauberatung durch einen Architekten bzw. Fachplaner in einem Umfang von 500 € bzw. fünf Architektenstunden pro Objekt (s. auch Kapitelende).

Umfassende Dorferneuerung und Einzelvorhaben der Dorferneuerung

Sechs der Kommunen in der Allianz führen eine umfassende Dorferneuerung (zum Teil mit Flurneuerung) durch. Über den Evaluationszeitraum von 2008 bis 2017 betrug die Unterstützung für fünf Kommunen 3.340.000 € (s. Tabelle 6). Die Dorferneuerung in Waigolshausen-Hergolshausen startet erst 2018, sodass hier noch kein Förderbeitrag ausbezahlt wurde. Den mit Abstand größten Zuschuss zwischen 2008 und 2017 erhielt Euerbach mit insgesamt 1.337.000 € für die Ortsteile Obbach und Sömmersdorf. Es folgt die Zuwendung für die Dorferneuerung Poppenhausen mit 1.224.000 € in den Ortsteilen Hain und Pfersdorf. Insgesamt befanden sich also sieben der 46 Teilorte in den Jahren 2008 bis 2017 in der umfassenden Dorferneuerung.

Tabelle 6: Förderung der Kommunen im Rahmen umfassender Dorferneuerungsverfahren 2008-2017

Gemeinde	Ortsteil	Verfahren	Stand	Einleitung (Jahr)	Gesamtinvestition [T€]	Gesamtinvestition 2008-2017 [T€]	Förderung für Kommune 2008-2017 [T€]
Euerbach	Obbach	DE	laufend	2003	3212	2675	1330
Euerbach	Sömmersdorf	DE	laufend	2015	10	10	7
Geldersheim	Geldersheim	Flurneuerung & DE	laufend	1987	5276	351	159
Niederwerrn	Oberwerrn	Flurneuerung & DE	laufend	2000	1558	229	102
Oerlenbach	Rottershausen	Flurneuerung & DE	schlussfestgestellt	1999	1647	1110	518
Poppenhausen	Hain	DE	laufend	2004	841	800	436
Poppenhausen	Pfersdorf	DE	laufend	2004	1656	1453	788
Waigolshausen	Hergolshausen	Flurneuerung & DE	laufend	2018	0	0	0
SUMME						6628	3340

Quelle: Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken

Wird der gesamte Zeitraum der Verfahren der umfassenden Dorferneuerung (mit/ ohne Flurneuerung) betrachtet (s. Tabelle 6), die teilweise schon weit im Vorfeld des Evaluierungszeitraumes begann, können beträchtliche Investitionssummen in den Ortschaften festgestellt werden. Hier sticht vor allem Geldersheim hervor, die eine Gesamtinvestitionssumme seit 1987 von 5.276.000 € getätigt haben, davon 2.143.000 € Zuschüsse. Dies zeigt eindrücklich, dass durch die umfassenden Dorferneuerungen bereits im Vorfeld des Evaluierungszeitraumes in die Altorte investiert wurde.

Darüber hinaus wurden in allen zehn Kommunen der Allianz sogenannte Einzelmaßnahmen der Dorferneuerung umgesetzt, die der Innenentwicklung dienen (z. B. Neugestaltung öffentlicher Raum, Umnutzung von Leerständen zu Dorfgemeinschaftshäusern) und in vielen Fällen auch als sogenannte Leuchtturmprojekte als positives Beispiel vorangehen. Diese Projekte setzen Impulse und nehmen eine Vorbild- und Motivationsfunktion für die Dorfgemeinschaft ein. Tabelle 7 zeigt die einzelnen Maßnahmen, die je Kommune bzw. Ortsteil bereits realisiert wurden oder in Umsetzung sind, im Überblick. Zum Teil wurden nicht nur z. B. alte Schulhäuser zum Vorteil des Ortsbildes renoviert, sondern auch für eine Gemeinschaftsnutzung (z. B. Dorfgemeinschaftshaus) neu belebt.

Tabelle 7: Förderung der Kommunen im Rahmen von Einzelprojekten der Dorferneuerung 2008-2018

Gemeinde	Ortsteil	Projekt	Gesamtinvestition 2008-2018 [T€]	Höchstförder-summe [T€]
Begrheinfeld	-	-	-	-
Dittelbrunn	Hambach	Wirtschaftswegebau Hambach - Maibach (1 km)	188,10	97,70
Dittelbrunn	Hambach	Neugestaltung der Herrengasse mit Kirchenvorplatz	423,00	172,90
Dittelbrunn	Holzhausen <i>Voranfrage</i>	Sanierung des Dorfgemeinschaftshauses	-	-
Dittelbrunn	Holzhausen	Dorfplatz	436,00	218,00
Dittelbrunn	Pfändhausen	Sanierung der alten Schule	2.280,00	112,60
Dittelbrunn	Pfändhausen	Dorfplatz und Randbereiche	300,00	137,30
Euerbach	Euerbach	Altortentwicklung Euerbach und Gestaltung einer Hofstelle	325,00	116,50
Euerbach	Euerbach	Wirtschaftswegebau Brücken Nr. 2 und 4	137,00	75,40
Euerbach	Euerbach	Gebäudeabbrüche	93,70	60,90
Geldersheim	-	-	-	-
Niederwerrn	Oberwerrn <i>Voranfrage</i>	Dorfplatzgestaltung	-	-
Oerlenbach	-	-	-	-
Poppenhausen	Kronungen	Erneuerung der von-Erthal-Str. mit Randbereichsgestaltung	518,80	250,00
Poppenhausen	Poppenhausen	Rathausanierung und Umgestaltung der nördl. Hauptstraße	645,40	250,00
Poppenhausen	Kronungen	Sanierung des Backhauses	65,50	39,30
Poppenhausen	Poppenhausen	Wirtschaftswegebau Kronungen - Ebenhausen, Kronungen - Kützberg	284,00	159,00
Waigolshausen	Waigolshausen <i>Voranfrage</i>	Erweiterung und Neugestaltung der Brunnenstraße	-	-
Waigolshausen	Theilheim	Sanierung und Umbau der alten Schule	530,60	250,00
Waigolshausen	Waigolshausen	Wirtschaftswegebau Waigolshausen - Hergolshausen	227,50	125,00
Waigolshausen	Waigolshausen	Neugestaltung des Dorfplatzes	697,60	250,00
Wasserlosen	Brebersdorf	Dorfgemeinschaftshaus	144,00	72,00
Wasserlosen	Burghausen	Dorfplatzgestaltung	102,00	48,20
Wasserlosen	Greßthal	Dorfgemeinschaftshaus, Treppe, Dorfbrunnen	346,10	173,10
Wasserlosen	Schwemmelsbach <i>Voranfrage</i>	Erweiterung und Neugestaltung des Dorf- und Kirchenplatzes	-	-
Wasserlosen	Schwemmelsbach	Sanierung der alten Schule	351,50	150,00
Wasserlosen	Schwemmelsbach	Umgriffsgestaltung	174,00	73,80

Gemeinde	Ortsteil	Projekt	Gesamtinvestition 2008-2018 [T€]	Höchstförder-summe [T€]
Wasserlosen	Wülfershausen	Sanierung der alten Schule	300,00	100,00
Wasserlosen	Wasserlosen	Sanierung des alten Rathauses	460,00	210,00
Werneck (M)	Eckartshausen	Dorfplatzgestaltung und Gebäudeabbruch	367,50	183,80
Werneck (M)	Egenhausen	Bildstockzentrum Oberes Werntal	196,40	89,80
Werneck (M)	Ebleben	Renaturierung Quellwasserlauf und anderes	243,10	143,00
Werneck (M)	Mühlhausen	Neugestaltung des Dorfplatzes und Anlage eines Gehwegs	323,00	129,90
Werneck (M)	Schleerieth	Kelterstation, Feuerlöschweier und Obstlehrpfad	367,00	109,70
Werneck (M)	Schnackenwerth	Neugestaltung des Dorfplatzes	484,90	250,00
Werneck (M)	Stettbach	Neugestaltung des Dorfplatzes	172,00	86,00
Werneck (M)	Vasbühl	Neugestaltung des Dorfplatzes	145,20	60,30
Summe			11.328,90	4.194,20

Quelle: Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken

Die Einzelmaßnahmen der Dorferneuerung in Tabelle 7 sind überwiegend abgeschlossen, einige wenige laufen aktuell noch, bzw. sind in Voranfrage. Insgesamt erfolgten hier finanzielle Zuschüsse von 4.194.200 € bei einer Gesamtinvestition von 11.328.900 €, die sich auf die Kommunen Dittelbrunn, Euerbach, Poppenhausen, Waigolshausen, Wasserlosen und Werneck verteilen (s. Tabelle 8). Die höchste Fördersumme wurde an Werneck überwiesen mit 1.052.500 € im Evaluierungszeitraum.

Tabelle 8: Förderung der Kommunen im Rahmen von Einzelprojekten der Dorferneuerung 2008-2017 je Kommune gesamt

	Berg.	Ditt.	Euer.	Geld.	Nied.	Oerl.	Popp.	Waig.	Wass.	Wern.	Allianz
Höchstförder-summe [T€]	0,0	738,5	252,8	0,0	0,0	0,0	698,3	625,0	827,1	1.052,5	4.194,2
Gesamtinvestition [T€]"	0,0	3.627,1	555,7	0,0	0,0	0,0	1.513,7	1.455,7	1.877,6	2.299,1	11.328,9

Quelle: Eigene Auswertung auf Grundlage der Rückmeldungen des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken

Im Rahmen der umfassenden Dorferneuerung können auch private Maßnahmen im Dorferneuerungsgebiet gefördert werden. Hierzu zählen beispielsweise dorfgerechte Um-, An- und Ausbauarbeiten, Gestaltungsarbeiten von Vorbereichen und Hofräumen oder Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten. Im Evaluierungszeitraum wurden 67 Anträge für private Maßnahmen in sechs der zehn Kommunen mit einem Umfang von 368.414 € bezuschusst (s. Tabelle 9). Insgesamt kann von einem Investitionsvolumen von 2.931.097 € durch Private in den Altorten der Kommunen mit umfassender Dorferneuerung (und förderfähigen Ausgaben) ausgegangen werden.

Tabelle 9: Private Maßnahmen in der umfassenden Dorferneuerung im Oberen Werntal 2008-2017

	Berg.	Ditt.	Euer.	Geld.	Nied.	Oerl.	Popp.	Waig.	Wass.	Wern.	Allianz
Summe Ausgaben [€]	-	-	1.130.940	996.109	120.790	127.500	537.758	18.000	-	-	2.931.097
Summe zuwendungs-fähiger Ausgaben [€]			597.891	609.297	72.849	95.539	320.118	15.126			1.710.820
Summe Zuschuss [€]			160.738	106.572	17.464	17.227	64.144	2.269			368.414

Quelle: Eigene Auswertung auf Grundlage der Rückmeldungen des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken

Städtebauförderung

Im Rahmen der Städtebauförderung wurden in den Städtebaulichen Sanierungsgebieten von Dittelbrunn, Niederwerrn und Werneck Investitionen von einem Volumen von rund 442.800 € in der Allianz getätigt. Hierfür erhielten die Gemeinden insgesamt einen Zuschuss von 86.661 €. Eine genaue Aufschlüsselung der Zuschüsse ist in Tabelle 10 ersichtlich. Zusätzlich wurden bauliche Vorhaben im Bestand in Bergheinfeld (z. B. Sanierung und Erweiterung Rathaus mit Umfeld) von der Städtebauförderung unterstützt.

Tabelle 10: Zuschüsse und Investitionssummen (Kostenvoranschläge) aus der Städtebauförderung (in Sanierungsgebieten) in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal 2008-2017

	gewährter Zuschuss [€]	Investitionssumme Objekt - Kostenvoranschlag [€]
Dittelbrunn	11.374 €	61.650 €
Niederwerrn	9.367 €	70.635 €
Werneck	65.920 €	310.534 €
Allianz gesamt	86.661 €	442.819 €

Quelle: Eigene Auswertung auf Grundlage der Rückmeldungen der Kommunen

Eine Gemeinde nutzt das Instrumentarium der Städtebauförderung nach dem Baugesetzbuch, indem sie städtebauliche Sanierungsgebiete ausgewiesen hat, jedoch keine Städtebaufördermittel in Anspruch nimmt. Eigentümer von Immobilien im Sanierungsgebiet haben die Möglichkeit bei Sanierungen oder Modernisierungen ihre Kosten steuerlich abzusetzen. Insgesamt nutzten 18 Personen/Haushalte diese Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung in den Jahren 2008 bis 2017.

Allianzmanagement

Ein zentraler Aspekt für die erfolgreiche interkommunale Zusammenarbeit im Oberen Werntal war die Etablierung eines Allianzmanagements, das seit 2008 kontinuierlich von der gleichen Allianzmanagerin geleitet wird. Die Allianzmanagerin nimmt damit – neben den anderen Themenfeldern der Kooperation – für die Förderung der Innenentwicklung eine wichtige Rolle ein. Sie koordiniert u. a. die monatlichen Treffen der Allianzgemeinden, bei denen in der Regel auch das Thema Innenentwicklung auf der Tagesordnung steht, organisiert den Tag der Innenentwicklung, eruiert geeignete Förderprogramme zur Umsetzung von Innenentwicklungsprojekten, leistet Beratungsarbeit, betreibt Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung und initiiert neue Projekte.

Die Finanzierung des Allianzmanagements erfolgte 2008 bis 2017 durch das Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken (65 %) und die Gemeinden der Interkommunalen Allianz (35 %, wiederum aufgeteilt zu 17,5 % als gleicher Anteil der Kommunen und 17,5 % als Anteil in Abhängigkeit von der Einwohnerzahl) aus unterschiedlichen Fördertöpfen. Seit Januar 2018 wird das Allianzmanagement allein von den zehn Kommunen jeweils anteilig finanziert. Nach abgeschlossener Evaluierung ist erneut eine Unterstützung durch das Amt für Ländliche Entwicklung geplant.

Landkreis Schweinfurt

Im Rahmen des 2017 entwickelten Innenentwicklungskonzeptes des Landkreis Schweinfurts (thematisch aufbauend auf dem LEADER-Projekt Innenentwicklung und Ortskernrevitalisierung) liegt der Fokus neben der Sensibilisierung der Bevölkerung für das Thema Innenentwicklung, vor allem auf finanziellen Anreizen (s. Tabelle 3 und LRA Schweinfurt 2017). Hier sind die Bausteine 3 „Bauberatung“ und 4 „Bauabfall“ hervorzuheben. Ab 2017 wurde für Bau- bzw. Umbauinteressierte für Gebäude und Baulücken im Ortskern eine Erstbauberatung eingeführt, für die Beratungsgutscheine vom Landkreis bezogen

werden können. Ein Bauberatungsgutschein hat einen Wert von bis zu 500 € (dies entspricht einem Beratungsumfang von bis zu fünf Stunden inkl. Innendienstarbeiten) und kann bei allen Gemeinden der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal beantragt werden (außer Oerlenbach, da zugehörig zum Landkreis Bad Kissingen). Die Beratungsgutscheine werden über das EU-Förderprogramm LEADER gefördert. Den verbleibenden Eigenanteil finanzieren die Märkte und Gemeinden und der Landkreis Schweinfurt (LRA SCHWEINFURT 2018a).

Zusätzlich zu den Bauberatungsgutscheinen gibt es noch die Möglichkeit einer Förderung für Abriss- und Entsorgungsmaßnahmen im festgelegten Altortbereich der Gemeinden. Diese kann für diejenigen Fälle in Anspruch genommen werden, in denen ein Erhalt der alten Bausubstanz nicht mehr möglich bzw. sinnvoll ist. Sie sollen Bauherren in Teilen von den hohen Kosten einer Leerräumung eines Grundstückes befreien und die Attraktivität innerörtlicher Maßnahmen steigern. Förderfähig sind (Teil-) Abriss- und Entkernungskosten sowie damit verbundene Kosten für eine rechtmäßige Entsorgung. Die maximale Fördersumme beträgt 10.000 € bei einem Fördersatz von bis zu 20 % auf die förderfähigen Nettokosten (LRA SCHWEINFURT 2018b). Für die Inanspruchnahme der Abriss- und Entsorgungsförderung ist die Durchführung einer qualifizierten Bauberatung für das Objekt über LEADER (Erstbauberatung des Landkreises Schweinfurt), die Dorferneuerung oder die Städtebauförderung zwingend erforderlich. Weitere Eckdaten der Förderungen sind auf den Seiten des Landkreises Schweinfurt einsehbar (LRA SCHWEINFURT 2018a und 2018b).

2.5 Soziale / gesellschaftliche Maßnahmen

Gemäß dem Untersuchungsansatz, nach denen Maßnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung nach unterschiedlichen Handlungsbereichen geordnet werden können, wurde ein eigener Handlungsbereich definiert, der soziale / gesellschaftliche Maßnahmen umfasst. Es zeigt sich jedoch, dass hierunter zum Großteil Aktivitäten aufgeführt sind (s. Abbildung 4), die zum einen unter anderen Handlungsbereichen subsumiert werden bzw. bei denen es sich um Folgeeffekte realisierter Innenentwicklung handelt (s. Kapitel 3.4). Die genannte „Erneuerung Dorfgemeinschaftshäuser“ und „Aufwertung öffentlicher Raum“ sind Projekte, die im Rahmen der Dorferneuerung oder Städtebauförderung umgesetzt werden (s. Kapitel 2.4). Zum anderen hat die Auswertung der vorhandenen Unterlagen sowie die Rückmeldungen aus den Einzelinterviews, Workshops und Gruppengesprächen ergeben, dass konkrete weitere soziale / gesellschaftliche Maßnahmen nicht ermittelt werden konnten, sondern nur allgemeine Aussagen, wie „Es kommt zur Belebung des Ortskerns“, „Es sind mehr Leute auf der Straße“ rückgemeldet worden sind. Eine Ausnahme bildet z. B. die Gründung des Vereins DEZent sowie weitere Initiativen (s. Tabelle 11).

Tabelle 11: Soziale / gesellschaftliche Maßnahmen der Innenentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal zwischen 2008 und 2017 (s. auch Tabelle 4 und Kapitel 3.4)

Maßnahme	Erläuterung	Wann
Aktivitäten des Vereins DEZent e.V.	Engagement im Bereich Bau/Kultur im Rahmen der Dorferneuerung in Poppenhausen-Hain; z.B. eigenständiger Umbau/ Sanierung vom Dorfplatz zur Kulturscheune sowie ein weiteres Haus	2002-2018 (aktiv)
Engagement der Dorfjugend zur Errichtung eines neuen Gemeinschaftsraumes	Euerbach	Aktuell laufend
Gadenverein Geldersheim	Nutzung der Gaden im Kirchhof als Ausstellungsraum, Organisation kultureller Veranstaltungen, Feste und Treffen	seit 2007
Gadentreff Schnackenwerth	Nutzung der Gaden in Werneck - Schnackenwerth durch die Dorfgemeinschaft als Treffpunkt, Organisation von Veranstaltungen	seit 2017

Quelle: Eigene Zusammenstellung

2.6 Sonstige Maßnahmen

Unter sonstige Maßnahmen zur Stärkung und Umsetzung der Innenentwicklung wurden Aktivitäten der Allianzkommunen aufgeführt, die sich im Laufe der Bearbeitung durch Rückmeldungen aus den Interviews und Workshops ergeben haben. Mit aufgeführt wird hier auch ein unabdingbares Grundprinzip nachhaltiger Siedlungsentwicklung: Der Verzicht auf Neuausweisungen von Baugebieten am Siedlungsrand, insbesondere, wenn im Bestand in erheblichem Umfang Potenziale wie Baulücken, Brachflächen oder Leerstände vorhanden sind.

Tabelle 12: Sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal zwischen 2008 und 2017

Maßnahme	Erläuterung	Wann
regelmäßige interkommunale Abstimmung	regelmäßige Thematisierung von Innenentwicklung /Siedlungsentwicklung in den Gemeinden im Rahmen der monatlichen Alliansitzungen	Seit 2008
keine Neuausweisungen von Baugebieten	Durch die Nicht-Ausweisung von Baugebieten wird zusätzliche Flächenbereitstellung verhindert und die Verwertungschancen von Immobilien und ältere Baulücken im Altort erhöht	Seit 2008, mit Ausnahmen
Eigentümergepflichten einfordern	Konsequente Aufforderung der Eigentümer zur Räumpflicht im Winter, Gehölzrückschnitt an Grundstücken etc. sowie Umlegung anfallender Kosten und damit Anstoß, sich um die Grundstücke zu kümmern (Sanierung/ Weiterverkauf/ Bebauung oder ähnliches)	Seit 2008, mit unterschiedlicher Intensität in den Kommunen
Innenentwicklungsprojekte der Gemeinde als Vorbild	Vorbildprojekte der Gemeinden in Form von Sanierungen alter Rathäuser/ alter Schulgebäude oder Dorfgemeinschaftshäuser, als Anregung zur Nachahmung für die Bürger (s. Tabelle 7)	2008 bis 2017

Maßnahme	Erläuterung	Wann
Schulungen für Bürgermeister/ Lotsen	Schulungen für Bürgermeister/-innen fanden bis jetzt nur im Rahmen des Strategieseminars in Klosterlangheim statt (s. auch Tabelle 3)	2008/ 2012/ 2014
engagierte Beratung durch Bürgermeister/-innen bei Erstanfragen	In einer engagierten Erstberatung durch die Bürgermeister/-innen der Gemeinden werden Bauwillige bzw. Anfrager/-innen von Baugrundstücken explizit auf die Möglichkeit der Sanierung/ Neubaus im Altort, mögliche Bauplätze dort und dessen Vorteile angesprochen.	Seit 2008, mit unterschiedlicher Intensität in den Kommunen

Quelle: Eigene Zusammenstellung

In diesem Zusammenhang wurden auch die regelmäßigen monatlichen Sitzungen der Allianz als positiv gewertet, die häufig das Thema Innenentwicklung auf der Agenda hatten. Durch den kontinuierlichen Austausch zu den unterschiedlichsten Themen war es möglich, sich über die Innenentwicklung stets auch „am Rande“ auszutauschen, wenn diese nicht explizit ein Tagesordnungspunkt der Sitzung war. Bei Forderungen und Überlegungen für neue Baugebiete in einer einzelnen Kommune diente dieser Kreis der stetigen Erinnerung an die Verpflichtungen der Oerlenbacher Erklärung (Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung) und somit auch als wichtige „soziale Kontrolle“ untereinander.

2.7 Zwischenfazit

- Die Zusammenstellung und Auswertung der Innenentwicklungsaktivitäten zeigt, dass die Interkommunale Allianz Oberes Werntal im Evaluierungszeitraum von 2008 bis 2016 eine **Vielzahl an Aktivitäten und Maßnahmen zur Innenentwicklung** durchführte, um die Nutzung von Gebäuden und Flächen im Bestand voranzutreiben und zu einer Belebung der Ortskerne beizutragen. Das eingesetzte Instrumentarium reicht von Öffentlichkeitsarbeit bzw. bewusstseinsbildenden Maßnahmen für verschiedene Zielgruppen, über gemeinsame fachlich adressierte Modellprojekte zur Innenentwicklung im interkommunalen Kontext, den Einsatz „traditioneller“ Umsetzungsinstrumente wie Dorferneuerung und Städtebauförderung bis zur Entwicklung eigenständiger Formate und Instrumente, die in der Allianz konzipiert wurden und dort erstmalig zum Einsatz kamen.
- Hier sind vor allem **innovative interkommunal getragene Maßnahmen** hervorzuheben. Beispiele für diese innovativen Maßnahmen, wie sie in anderen Kommunen und interkommunalen Kooperationen bisher noch nicht zum Einsatz kommen, sind die Oerlenbacher Erklärung, der Tag der Innenentwicklung oder die Bauhütte Obbach. Die Allianzkommunen wagen Neues, wie z. B. Euerbach mit der Festlegung von Sanierungsgebieten nach dem Baugesetzbuch, sodass Private im Dorfkern Umbaumaßnahmen abschreiben können oder den zweijährlich stattfindenden Empfang für Innenentwickler, um deren Engagement öffentlichkeitswirksam zu würdigen.
- Auch **flächendeckend in allen Kommunen eingeführte Angebote** zeugen von einem hohen gemeinsamen Bewusstsein für die Bedeutung der Innenentwicklung und der Tatsache, dass die Kommunen hier an einem Strang ziehen. Herauszustellen sind hier die in allen Allianzkommunen vorhandenen kommunalen Förderprogramme für Bauen im Bestand, die angebotene Erstbauberatung für Bau-/Umbauwillige sowie die Einsetzung von Innenentwicklungslotsen/-innen als zentrale Ansprechpartner/-innen in der Verwaltung. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass bei den finanziellen Zuschüssen aus den kommunalen Förderprogrammen zum Teil erhebliche Unterschiede bestehen. Die Laufzeiten der Förderprogramme variieren sehr stark und sind in einigen Gemeinden erst kürzlich eingerichtet worden; d.h. diese Programme müssen erst einmal anlaufen und ins Bewusstsein der Bürgerschaft vordringen. So wurden bis zum Ende des Evaluierungszeitraumes bisher in sechs der zehn Gemeinden Zuschüsse ausgezahlt. Die kommunalen Förderprogramme

von vier Gemeinden starteten erst im Jahr 2016 bzw. 2017, sodass hier noch keine Auszahlungen vorgenommen werden konnten. Die Anzahl der Bauberatungen in den Gemeinden weisen jedoch darauf hin, dass ein Interesse an beratender und finanzieller Unterstützung zum Bauen im Bestand besteht und dass die Förderprogramme vermutlich auch weiterhin gut angenommen werden.

- Einen hohen Stellenwert nehmen auch die „traditionellen“ **Instrumente der Dorferneuerung und Städtebauförderung ein**, um Innenentwicklung in den Kommunen konkret umzusetzen. Vor allem die Unterstützung der Innenentwicklung im Rahmen der Dorferneuerung trifft auf großen Zuspruch in den Kommunen der Interkommunalen Allianz, da alle dieses Instrument nutzen, sei es als umfassendes Dorferneuerungsverfahren oder mit einer Vielzahl von Einzelmaßnahmen. Hier kommen jedoch auch die unterschiedlichen Zeithorizonte zu tragen, wann Innenentwicklungsmaßnahmen konkret gefördert und umgesetzt werden. So ist Waigolshausen später zur Interkommunalen Allianz dazu gestoßen und hat erst kürzlich (2018) das Dorferneuerungsverfahren gestartet.
- Hervorzuheben sind zudem **neue Innenentwicklungsaktivitäten mit besonderem Mehrwert**. Initiativen wie der 2012 eingeführte Tag der Innenentwicklung, bei dem in Ergänzung des Rahmenprogramms (Ausstellung, Vorträge, Bauparty) Umbauobjekte im Bestand besichtigt werden können und Eigentümer und betreuende Handwerker zur Verfügung stehen, haben sich bewährt und ziehen jedes Mal mehr Besucher an.
- Die Interkommunale Allianz nimmt durch **gemeinsame, an die Ministerien und politischen Vertreter/-innen adressierte Initiativen** eine Vorreiterrolle ein. Hier geht es um die Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Innenentwicklung oder um neue Projektideen für die Umsetzung. Wenn auch nicht alle vom Erfolg gekrönt sind und politisch umgesetzt werden können, so leistet die Interkommunale Allianz mit ihren langjährigen Erfahrungswerten dennoch einen wichtigen Beitrag in der **Politikberatung**.
- Das **Allianzmanagement** hat zusammen mit dem langjährigen **Sprecher der Allianz** einen wesentlichen Anteil an diesem Engagement und den Erfolgen, indem sie das Thema Innenentwicklung immer wieder neu besetzen, neue Handlungs- und Unterstützungsmöglichkeiten aufzeigen und die Allianzkommunen zur Umsetzung von Innenentwicklungsprojekten und gemeinsamen Handeln vorantreiben. Nicht zu unterschätzen für die kontinuierliche Umsetzung der Innenentwicklung und die „soziale Kontrolle“ bei der Siedlungsentwicklung generell (Stichwort Außenentwicklung), sind die **engmaschig stattfindenden monatlichen Sitzungen der Allianzkommunen**, die über die Jahre eine Vertrauensbasis zwischen den Bürgermeister/-innen haben entstehen lassen, die auch kontroverse Diskussionen verkraftet.

3 Realisierte Innenentwicklung 2008 bis 2017

3.1 Ziel und Vorgehensweise

Eine der zentralen Fragen im Evaluierungsprojekt ist, wie viel Innenentwicklung wurde seit 2008 realisiert. Dazu erfolgte eine empirische Erhebung in den Kommunen. Ausgangspunkt waren die von den Kommunen 2008 erfassten Innenentwicklungspotenziale. Erfasst wurden damals je nach Kommune Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke, leerstehende Wohngebäude, Wohngebäude mit Leerstandsrisiko (Ein-/Zweipersonenhaushalt > 75 J.), leerstehende gewerbliche Brachflächen, gewerbliche Brachflächen mit Restnutzung, Gewerbeflächen mit absehbarer Nutzungsaufgabe, leerstehende Hofstellen, Hofstellen mit Restnutzung, Hofstellen ohne Hofnachfolger, leerstehende Infrastruktureinrichtung, leerstehende Wirtschaftsgebäude am Ortsrand. Das bedeutet, dass nicht alle Kommunen alle Potenzialtypen erfasst haben. Es bestehen zum Teil erhebliche Unterschiede, wobei Baulücken, Hofstellen (leerstehend, mit Restnutzung) und leerstehende Wohngebäude in allen zehn Kommunen – wenn auch hier in unterschiedlicher Intensität - Aufnahme fanden. Diese Bestandaufnahme wurde im Rahmen des Modellprojektes „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“ (FLIZ) 2009 mit Hilfe der bayerischen Flächenmanagement-Datenbank (FMD, Pilotanwendung) durchgeführt und mit Unterstützung eines begleitenden Planungsbüros in GIS-gestützten Bestandskarten dargestellt.

Folgende Erhebungen wurden aktuell je Allianzkommune vorgenommen:

- Abgleich Bestandserhebung Innenentwicklungspotenziale Stand 2008/2009 mit Stand Ende 2017, um die Bebauung bzw. „Umnutzung“ damaliger Innenentwicklungspotenziale für Wohnen, Gewerbe oder Mischnutzung (inkl. geschaffene Wohneinheiten) zu erfassen und noch aktuelle Innenentwicklungspotenziale aufzuzeigen
- Erfassung neu hinzugekommener Innenentwicklungspotenziale
- realisierte Neubaugebiete im Außenbereich bzw. größere neu überplante Flächen im Inneren (z. B. Außenbereich im Innenbereich) mit Anzahl der Grundstücke und der geschaffenen Wohneinheiten.

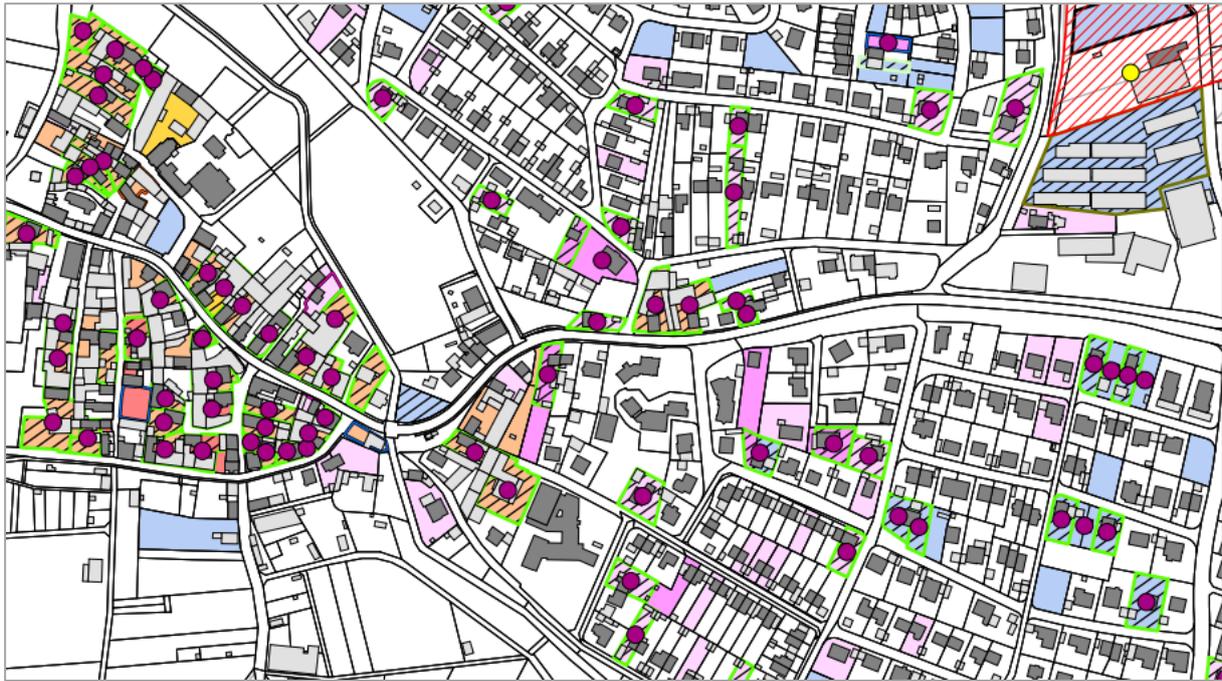
Die Ermittlung erfolgte durch die Kommunen je Gemarkung bzw. Ortsteil. Dafür wurden den Kommunen die Bestandskarte der Innenentwicklungspotenziale 2009 sowie Excel-Tabellen digital mit Anleitung zur Verfügung gestellt. Bearbeitungszeitraum war von Dezember 2017 bis Februar 2018.

Bei der Evaluierung von Baulückenbebauungen ist zu berücksichtigen, dass es sich ggf. aufgrund von Neubaugebietsausweisungen direkt vor dem betrachteten Zeitraum um Nachholeffekte (z. B. Auffüllung von einem erst 2006 erschlossenen Neubaugebiet) und nicht um eine „echte“ Innenentwicklung handelt. Es wurde deshalb zusätzlich eine Auswertung der aktivierten Baulücken bzw. weiterer Potenzialtypen nach dem Entstehungsalter der Siedlungsgebiete, in dem sie liegen, vorgenommen (s. Kapitel 4.2).

3.2 Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale in der Allianz gesamt und Außenentwicklung

2008 bzw. 2009 waren in den zehn Allianzkommunen 3360 Potenzialflächen (Kategorien gemäß Flächenmanagement-Datenbank) erfasst worden; mit einer Fläche von insgesamt 304,1 ha (inkl. geringfügig bebaute Flächen, Leerstandsrisiken).

Abbildung 8 veranschaulicht beispielhaft die Bilanz der Innenentwicklung, indem Bestand 2008, Veränderungen bei den Innenentwicklungspotenzialen (Wechsel des Potenzialtyps, aktivierte Flächen) sowie neu hinzugekommene Potenziale anhand einer Allianzkommune aufgezeigt werden.



¹⁾ Quelle: Flächenmanagement-Datenbank der Gemeinden, Stand: 04/2008, bzw. Dittelbrunn 09/2009

²⁾ Quelle: Rückmeldung der Kommunen 12/2017 bis 02/2018

³⁾ Auswertung mit Zusammenfassung innerhalb der Kategorie "Sonstiges" (z.B. Umnutzung zu Grün- / Freifläche, Nutzung als Garten und / oder Garage / Stellplatz für Nachbargrundstück, Umnutzung Sonstiges)

⁴⁾ Abgleich der o.g. „aktivierten Flächen bis 2017“ mit der Baufertigstellungsstatistik des Statistischen Landesamtes Bayern, den ALKIS-Gebäudedaten 2008 und 2017, der Baugenehmigungsstatistik des Landkreises Schweinfurt sowie des jeweiligen Verzeichnisses der Bebauungspläne der Gemeinden im Online-Angebot der Landkreise Schweinfurt und Bad Kissingen

Abbildung 8: Bilanz der Innenentwicklungspotenziale 2008-2017 einer Kommune (Kartenausschnitt)

Quelle: Eigene Auswertung und Darstellung auf Grundlage der Rückmeldungen der Kommune

Realisierte Innenentwicklung

Bis 2017 konnten 1139 Potenziale in Neu- oder Wiedernutzung gebracht, also aktiviert werden (34 % des Bestandes 2008). Die Flächen und Objekte werden jetzt für Wohnen, Gewerbe, eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe, als Grün-/Freiflächen oder Sonstiges genutzt. Bezogen auf die betroffenen Flächen konnten 102,3 ha in Neu- oder Wiedernutzung gebracht werden (34 %).

Davon entfielen damals 1814 erfasste Potenziale auf Baulücken (155,1 ha). 545 der Baulücken wurden bis 2017 bebaut (30 %). Von den 173 erfassten Wohngebäudeleerständen konnten 102 aktiviert werden (59 %). Bei den 152 leerstehenden Hofstellen werden 61 wiedergenutzt (40 %). Von den 543 Hofstellen mit Restnutzung werden 178 neu genutzt (33 %). Bezogen auf die damit „aktivierten“ Flächen sind es bei den leerstehenden Hofstellen 4,9 ha von ehemals 10,7 ha (46 %) und bei den Hofstellen mit Restnutzung 15,2 ha von ursprünglich 44,2 ha erfassten Restnutzungshofstellen (34 %).

Nach Angaben der Kommunen gibt es 357 neu hinzugekommene Innenentwicklungspotenziale auf insgesamt 37,9 ha Fläche (der größte Anteil sind allerdings Leerstandsrisiken, die weitgehend nur eine Kommune zurückgemeldet hat). Davon sind bei den Baulücken 78 zusätzliche Grundstücke zu vermelden sowie 80 neue Wohngebäudeleerstände, 12 neue leerstehende Hofstellen und 2 neue Hofstellen mit Restnutzung. Bemerkenswert sind zudem 15 hinzugekommene gewerbliche Brachflächen (leerstehend); ursprünglich 22 im Jahr 2008 erfasst, davon 7 bis 2017 neu- bzw. wiedergenutzt (32 %).

Tabelle 13: Aktivierte Innenentwicklungspotenziale und neu hinzugekommene Potenziale in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal 2008-2017 gesamt

Allianz gesamt nach Potenzialtypen	Innenentwicklungspotenziale (IEP) 2008		bis 2017 aktivierte Flächen		Prozent-Anteil am Bestand 2008		Neu hinzuge- kommen IEP 2008-2017	
	Anzahl	ha	Anzahl	ha	Anzahl	ha	Anzahl	ha
Geringfügig bebautes Grundstück	159	18,6	27	2,2	17 %	12 %	11	0,9
Gewerbefl. mit absehbarer Nutzungsaufgabe	2	0,7	2	0,7	100 %	100 %	0	0
Gewerbl. Brachfläche leerstehend	22	21,1	7	6,7	32 %	32 %	15	5,6
Gewerbl. Brachfläche mit Restnutzung	11	1,9	6	1,1	55 %	55 %	0	0
Hofstelle leerstehend	152	10,7	61	4,9	40 %	46 %	12	1,6
Hofstelle mit Restnutzung	543	44,2	178	15,2	33 %	34 %	2	1,6
Hofstelle ohne Hofnachfolger	54	6,7	17	2,7	31 %	40 %	0	0
Klassische Baulücke	1.814	155,1	545	47,6	30 %	31 %	78	6,3
Leerstehende Infrastruktureinrichtung	3	0,1	1	0,1	33 %	62 %	0	0
Leerstehende Wirtschaftsgebäude am Ortsrand	3	0,3	0	0	0 %	0 %	0	0
Wohngebäude leerstehend	173	15,2	102	8,0	59 %	53 %	80	8,4
Wohngebäude mit Leerstandrisiko	424	29,6	193	13,1	46 %	44 %	159	13,4
Summe	3.360	304,2	1.139	102,3	34 %*	34 %*	357	37,9

Quelle: Eigene Auswertung auf Grundlage der Rückmeldungen der Kommunen

* ungewichtet

Der Blick auf die Bilanz der aktivierten Innenentwicklungspotenziale zeigt aber auch, dass noch 2221 innerörtliche Potenzialflächen vorhanden sind und theoretisch für eine Nutzung zur Verfügung stehen. Bei den Baulücken sind 2017 noch 1269 unbebaute Grundstücke zu vermelden. Auch 365 Hofstellen mit Restnutzung bilden noch ein umfangreiches Entwicklungspotenzial, ebenso wie 91 leerstehende Hofstellen und 71 Wohngebäudeleerstände.

Baulücken sind in den Kommunen aus unterschiedlichen Entstehungszeiten vorhanden. Eine Vielzahl an älteren, bisher unbebauten Grundstücken in Bebauungsplangebieten und in § 34 BauGB-Gebieten, konnten im Evaluierungszeitraum einer Nutzung zugeführt werden. Es handelt sich also bei der Baulückenbebauung größtenteils um eine klare Innenentwicklung und weniger um Nachholeffekte der Auf siedelung in Bebauungsplangebieten, die kurz vor dem Betrachtungszeitraum ab 2008 ausgewiesen worden sind (s. Kapitel 4.2).

Außenentwicklung

Für die Evaluierung der Innenentwicklung ist es von zentraler Bedeutung auch Anzahl und Umfang von Neubaugebietsausweisungen am Siedlungsrand zu kennen. Außenentwicklung stellt einen wichtigen Aspekt der kommunalen Siedlungsentwicklung dar, der die Möglichkeiten für Bauwillige bzw. eigentumsbildende Haushalte auf den Außenbereich der Kommunen lenkt und damit die Optionen innerörtlicher Grundstücks- und Gebäudenutzung in den Hintergrund stellt.

Tabelle 14: Neubaugebiete* in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal 2008-2017

Kommune	Ortsteil	Von der Kommune rückgemeldet Stand 2017	Anzahl der Bauplätze, (davon bebaut)
Begrheinfeld	Begrheinfeld	An der Wolfsgrube	29 (29)
Dittelbrunn	Hambach	An der Maibacher Straße	keine Angabe
	Holzhausen	Ziegelhütte	keine Angabe
	Pfändhausen	Rannunger Höhe	keine Angabe
Euerbach	Obbach	Beetäcker, Teil 2	3 (2)
	Sömmersdorf	3. / 4. Änd. Gesamtbebauungsplan	2 (2)
	Euerbach	Am Niederwerrner Weg III	4 (3)
	Euerbach	Am Niederwerrner Weg IV	4 (2)
Geldersheim	Geldersheim	3. Änderung Brunnhöhe	5 (4)
Niederwerrn	Niederwerrn	Niederwerrn Nord V	23 (19)
Oerlenbach	Ebenhausen	Westlich der Ziegelei	11 (2)
Poppenhausen	Poppenhausen	Am Bergelein IV	32 (31)
Waigolshausen	-	Keine	-
Wasserlosen	-	Keine (als neue Baulücken erfasst)	-
Markt Werneck	Schleerieth	Kohlgrube III	15 (0)
	Mühlhausen	Weißer Marter III	13 (0)
Summe			141 (94) Bauplätze

*Wohnen, Gewerbe; Bebauungsplanbeschluss gefasst, Gebiet neu erschlossen (z. T. Erschließung nach 2017 und daher ohne Angaben zu neuen Baugrundstücken oder 2. Bauabschnitt erschlossen und als neu hinzugekommene Baulücken erfasst)

Quelle: Eigene Auswertung auf Grundlage der Rückmeldungen der Kommunen

Tabelle 14 zeigt die Schaffung von Bauplätzen in Neubaugebieten am Siedlungsrand (Außenentwicklung) im Zeitraum von 2008 bis 2017 in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal, wie sie von den Kommunen als Außenentwicklung rückgemeldet wurden. Die Allianzkommunen umfassen mit Ausnahme von Geldersheim mehrere Teilorte – insgesamt 46 (s. Tabelle 1), die jeweils als eigenständige Dörfer in

der Regel Siedlungserweiterungen zur Eigenentwicklung einfordern. In acht von zehn Kommunen der Allianz wurden vereinzelt Bauplätze oder Wohnneubaugebiete am Siedlungsrand mit einer Anzahl von 2 bis max. 32 Bauplätzen ausgewiesen.

3.3 Aktivierte Innenentwicklungspotenziale je Kommune

Die zehn Kommunen der Interkommunalen Allianz haben 2008 bzw. 2009 im Rahmen des FLIZ-Projektes (Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit) ihre innerörtlichen Potenziale mit Hilfe der Bayerischen Flächenmanagement-Datenbank erfasst.

Erfassung der Innenentwicklungspotenziale 2008/2009

Insgesamt wurden 3360 Potenzialflächen erfasst. Nicht alle Kommunen haben alle Kategorien gleichermaßen erhoben oder verfügen nicht über das gesamte Spektrum in ihrem Gemeindegebiet (siehe z. B. geringfügig bebaute Grundstücke, Hofstellen ohne Hofnachfolger, gewerbliche Flächen mit absehbarer Nutzungsaufgabe). Beim Blick auf die Zahlen der Innenentwicklungspotenziale von 2008 zeigt sich, dass die meisten Potenziale bei den klassischen Baulücken liegen (s. Tabelle 15). In der Allianz fiel der größte Anteil an Baulücken der Gemeinde Dittelbrunn zu (385), gefolgt von Oerlenbach (259), Bergrheinfeld (253) und Werneck (248). Hofstellen mit Restnutzung, d.h. das Wohngebäude oder Teile der Nebengebäude werden noch genutzt, bilden mit 543 Standorten den zweitgrößten Umfang. Hier wurden am meisten in Bergrheinfeld mit einer sehr detaillierten Erhebung erfasst. Deutliche Unterschiede zeigen sich in der Erhebungsqualität der Kommunen, wie auch bei der Erfassung der Leerstandrisiken, die in Bergrheinfeld und Waigolshausen nicht aufgenommen wurden. 424 Wohngebäude mit Leerstandrisiko wurden in der Allianz erfasst, d. h. ein Generationswechsel steht an, bei dem noch nicht klar ist, ob dieser über Eigennutzung der Erben oder Verkauf erfolgreich bewerkstelligt werden kann. Leerstehende Wohngebäude wurden insgesamt 173 erfasst; vor allem in Dittelbrunn (59) und in Werneck (39). Die meisten kartierten leerstehenden Hofstellen befanden sich in Werneck (29), Oerlenbach (26), Berg-rheinfeld (20) und Euerbach (19).

Tabelle 15: Innenentwicklungspotenziale in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal 2008

Potenzialtyp*	Berg.	Ditt.	Euer.	Geld.	Nied.	Oerl.	Popp.	Waig.	Wass.	Wern.	Alli- anz
Geringfügig beb. Grundstücke	9	99	7	3	17	2	0	0	10	12	159
Gewerbefläche mit absehbarer Nutzungsaufgabe	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Gewerbliche Brachfläche leerstehend	5	2	0	1	1	8	0	0	5	0	22
Gewerbliche Brachfläche mit Restnutzung	6	0	2	0	1	0	0	0	0	2	11
Hofstellen leerstehend	20	10	19	12	1	26	12	2	16	29	152
Hofstelle mit Restnutzung	165	2	102	5	2	38	111	1	38	78	543
Hofstelle ohne Hofnachfolger	1	6	6	14	4	3	3	0	6	11	54
Klassische Baulücken	253	385	103	92	91	259	108	25	168	248	1814

Potenzialtyp*	Berg.	Ditt.	Euer.	Geld.	Nied.	Oerl.	Popp.	Waig.	Wass.	Wern.	Alli- anz
Leerstehende Infrastruktur- einrichtung	0	0	1	0	0	0	0	0	1	1	3
Leerst. Wirt- schaftsgebäude am Ortsrand	0	0	2	0	0	0	0	0	0	1	3
Wohngebäude leerstehend	6	59	23	9	12	1	4	8	19	39	173
Wohngebäude mit Leerstandrisiko	0	114	86	11	5	19	7	0	5	176	424
Summe	465	677	353	147	134	356	245	128	258	597	3360

*nicht alle Kommunen haben alle Potenzialtypen 2008 erfasst

Quelle: Eigene Auswertung auf Grundlage der Rückmeldungen der Kommunen

Aktivierete Innenentwicklungspotenziale je Potenzialtyp und Kommune

In Kapitel 3.2 wurde der Umfang an Baulücken, Hofstellen und sonstigen Potenzialen im Bestand aufgezeigt, die in der Interkommunalen Allianz insgesamt wieder einer Nutzung zugeführt wurden bzw. erstmalig bebaut werden konnten. Im Vergleich der Kommunen zeigen sich jedoch Unterschiede im Um- und Neunutzungsgeschehen (s. Tabelle 16). In absoluten Zahlen betrachtet konnten die meisten Flächen bzw. Objekte in Werneck (234) bzw. Dittelbrunn (233) und die wenigsten Potenziale in Niederwerrn (34) bzw. Waigolshausen (36) wieder- oder neugenuzt werden. Relativ betrachtet weist Euerbach die höchste Aktivierungsquote (48 %) auf, gefolgt von Geldersheim (44 %). Poppenhausen (40 %) und Werneck (39 %) schließen sich an. Die geringste Aktivierungsrate hat Wasserlosen (23 %) bzw. Niederwerrn (25 %).

Bei den Baulücken konnte im Verhältnis zum Ausgangsbestand in Geldersheim die höchste Aktivierungsquote mit 51 % (47 Baulücken) und in Oerlenbach und Wasserlosen die geringsten Aktivierungsquoten mit 24 % erzielt werden. In Oerlenbach wurden jedoch 61 bebaut und in Wasserlosen immerhin 41 Baulücken. Die meisten leerstehenden Hofstellen wurden mit jeweils 12 in Euerbach (Aktivierungsrate 63 %) und in Werneck (41 %) neu genutzt. In einigen Kommunen konnte eine große Bewegung in der Um- bzw. Neunutzung der Hofstellen mit Restnutzung bilanziert werden. So weisen hier absolut gesehen Euerbach (63) und Poppenhausen (52) eine besonders hohe Anzahl von Um- bzw. Neunutzungen auf.

Tabelle 16: Aktivierte Innenentwicklungspotenziale (Anzahl) nach Potenzialtypen je Gemeinde in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal 2008-2017 absolut

Potenzialtyp*	Berg.	Ditt.	Euer.	Geld.	Nied.	Oerl.	Popp.	Waig.	Wass.	Wern.	Alli- anz
Geringfügig beb. Grundstücke	1	15	3	0	3	0	0	0	2	3	27
Gewerbefläche mit absehbarer Nutzungsaufgabe	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Gewerbliche Brachfläche leerstehend	5	0	0	0	0	1	0	0	1	0	7
Gewerbliche Brachfläche mit Restnutzung	4	0	1	0	0	0	0	0	0	1	6
Hofstellen leerstehend	8	3	12	4	0	10	7	2	3	12	61
Hofstelle mit Restnutzung	15	1	63	0	0	11	52	1	5	30	178
Hofstelle ohne Hofnachfolger	0	1	3	4	0	1	0	0	2	6	17
Klassische Baulücken	82	123	28	47	25	61	34	25	41	79	545
Leerstehende Infrastruktureinrichtung	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Leerst. Wirtschaftsgebäude am Ortsrand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wohngebäude leerstehend	4	43	14	7	4	0	0	8	3	19	102
Wohngebäude mit Leerstandrisiko	0	47	42	3	2	9	4	0	2	84	193
Summe	119	233	169	65	34	93	97	36	59	234	1139

*nicht alle Kommunen haben alle Potenzialtypen 2008/2009 erfasst und damit ggf. auch aktivieren können

Quelle: Eigene Auswertung auf Grundlage der Rückmeldungen der Kommunen

In Bezug auf die aktivierte Fläche der wichtigsten Innenentwicklungspotenziale (s. Tabelle 17) kann festgestellt werden, dass in Bergheinfeld (9,9 ha) am umfangreichsten Baulückengrundstücke genutzt wurden, gefolgt von Dittelbrunn (7,7 ha) und Werneck (6,4 ha). Von leerstehenden Wohngebäuden konnte Dittelbrunn (2,8 ha) die größte Fläche aktivieren, gefolgt von Euerbach (2,4 ha) und 1,6 ha in Werneck. Bei den aktivierten Flächen der Hofstellen (leerstehend/ mit Restnutzung oder ohne Hofnachfolger) lässt sich feststellen, dass von keiner Fläche bis zu 1,5 ha Fläche aktiviert wurden. Positiv hervor treten hier Euerbach (4,3 ha), Poppenhausen (4,2 ha) und Werneck (3,4 ha) mit aktivierter Fläche bei Hofstellen mit Restnutzung. Hier wurde von den Kommunen explizit hervorgehoben, dass die Hofstellen mit Restnutzung früher noch teilweise landwirtschaftlich von den alten Besitzern genutzt wurden, heute aber viele durch junge Familien erworben wurden und nun primär zum Wohnen verwendet werden.

Bei den gewerblichen Brachflächen konnten in Bergheinfeld 5,1 ha wieder aktiviert werden, gefolgt von Oerlenbach (1,4 ha) und Wasserlosen (0,2 ha). Von den gewerblichen Flächen mit Restnutzung konnten 0,6 ha in Euerbach, 0,3 ha in Werneck und 0,1 ha in Bergheinfeld im Zeitraum von 2008 bis 2017 aktiviert werden.

Tabelle 17: Aktivierte Fläche [ha] ausgewählter Potenzialtypen je Gemeinde in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal 2008-2017 absolut

Ausgewählter Potenzialtyp	Berg.	Ditt.	Euer.	Geld.	Nied.	Oerl.	Popp.	Waig.	Wass.	Wern.	Allianz
Hofstellen leerstehend	0,5	0,2	1,0	0,2	0	0,7	0,9	0	0,3	1,1	4,9
Hofstelle mit Restnutzung	1,4	0,1	4,3	0	0	1,0	4,2	0	0,9	3,4	15,2
Hofstelle ohne Hofnachfolger	0	0,1	0,9	0,3	0	0	0	0	0,4	1,0	2,7
Klassische Baulücken	9,9	7,7	3,6	5,1	1,7	5,2	2,7	2,1	3,3	6,4	47,6
Wohngebäude leerstehend	0,3	2,8	2,4	0,8	0,1	0	0	0	0,1	1,6	8,0
Gewerbliche Brachfläche leerstehend	5,1	0	0	0	0	1,4	0	0	0,2	0	6,7
Gewerbliche Brachflächen mit Restnutzung	0,1	0	0,6	0	0	0	0	0	0	0,3	1,1

Quelle: Eigene Auswertung auf Grundlage der Rückmeldungen der Kommunen

Aktivierungsquoten je Kommune – gesamt, Baulücken, Hofstellen und Leerstände

Die Abbildung 9 zeigt die Aktivierungsquoten der Innenentwicklungspotenziale je Gemeinde. In der Gesamtschau kann hervorgehoben werden, dass Euerbach mit einer Aktivierungsrate von 48 % die meisten Innenentwicklungspotenziale im Verhältnis aller Kommunen der Allianz aktivieren konnte. Auch Geldersheim (44 %), Poppenhausen (40 %) und Werneck (39 %) heben sich hier positiv ab.

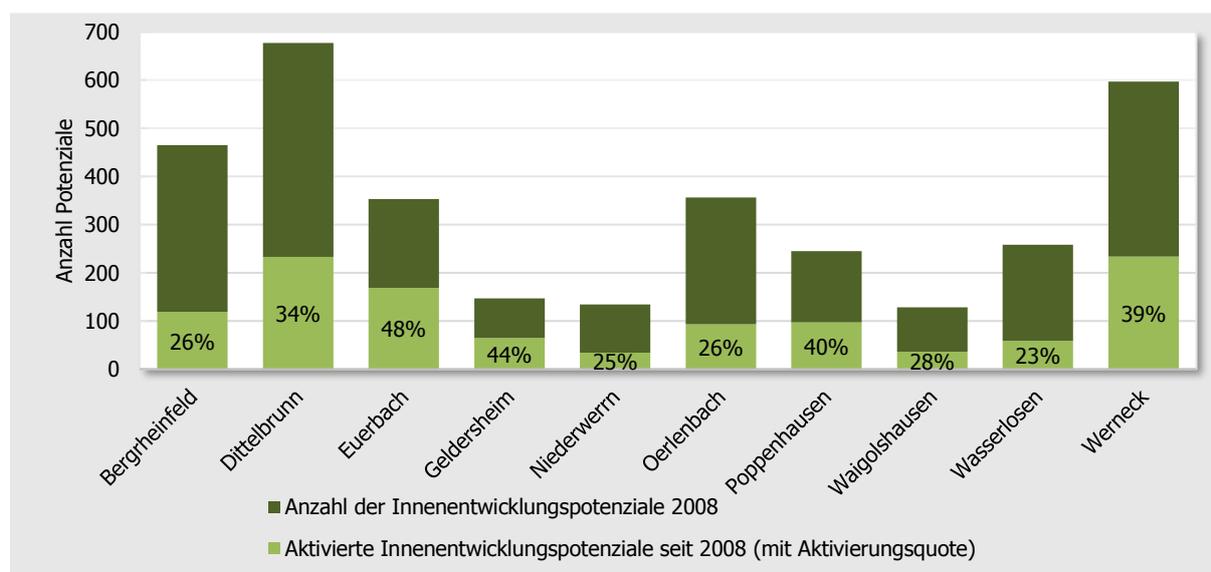


Abbildung 9: Gesamtanzahl der Innenentwicklungspotenziale 2008 und Aktivierungsquote je Kommune

Quelle: Eigene Auswertung auf Grundlage der Rückmeldungen der Kommunen

Bei der Aktivierung der klassischen Baulücken wurden in Geldersheim mit einer Quote von 51 % im Verhältnis die meisten Baulücken mobilisiert (s. Abbildung 10). Die Gemeinden Werneck, Bergheimfeld

und Dittelbrunn liegen mit einer Aktivierungsrate von jeweils 32 % ebenfalls sehr weit vorne, wobei insbesondere in Dittelbrunn die umfangreichen Ausgangsbestände an Baulücken aus Siedlungserweiterungen vor 2007 ins Auge fallen. Alle weiteren Kommunen schließen sich hier dicht gefolgt an. Mindestens ein Viertel der Baulücken konnte in allen zehn Kommunen mobilisiert werden.

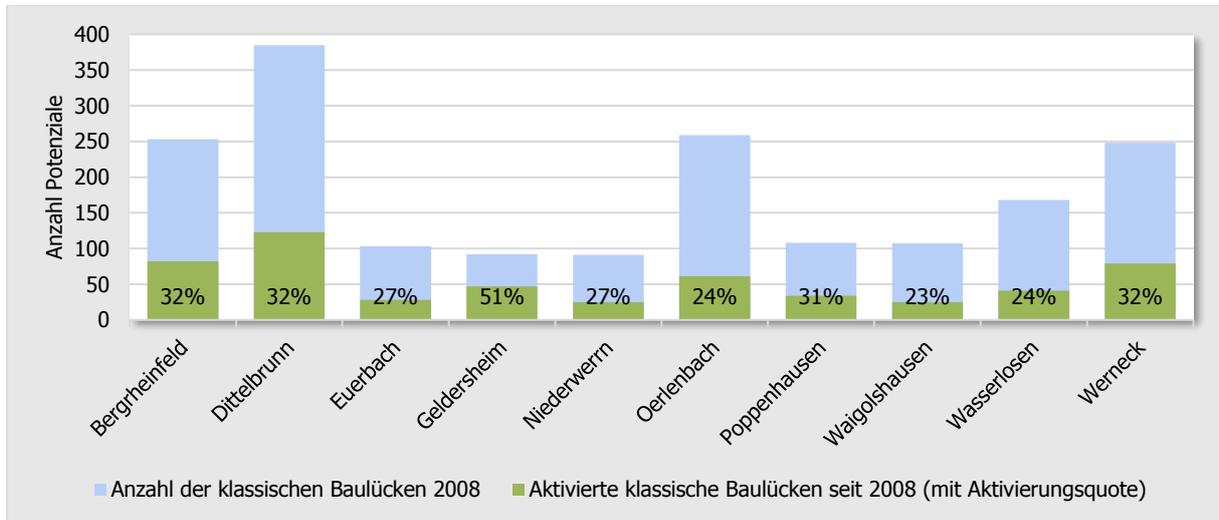


Abbildung 10: Anzahl der klassischen Baulücken 2008 und Aktivierungsquote je Kommune

Quelle: Eigene Auswertung auf Grundlage der Rückmeldungen der Kommunen

Abbildung 11 zeigt die Aktivierungsquoten der einzelnen Gemeinden bei den Wohngebäudeleerständen auf. Bei der Aktivierung der leerstehenden Wohngebäude konnten Geldersheim (78 %), Dittelbrunn (73 %) und Waigolshausen (73 %) die im Vergleich höchsten Aktivierungsraten von über 70% in ihren Gemeinden erzielen. In Niederwerrn (33 %) und Wasserlosen (33 %) konnte immerhin mehr als ein Drittel der leerstehenden Wohngebäude wieder genutzt werden. Für Oerlenbach und Poppenhausen konnten hier keine Erfolge aufgezeigt werden, da sie 2008 nur einen bzw. vier Leerstände in dieser Kategorie kartiert haben (s. Tabelle 15) und diese auch nicht wiedergenutzt werden.

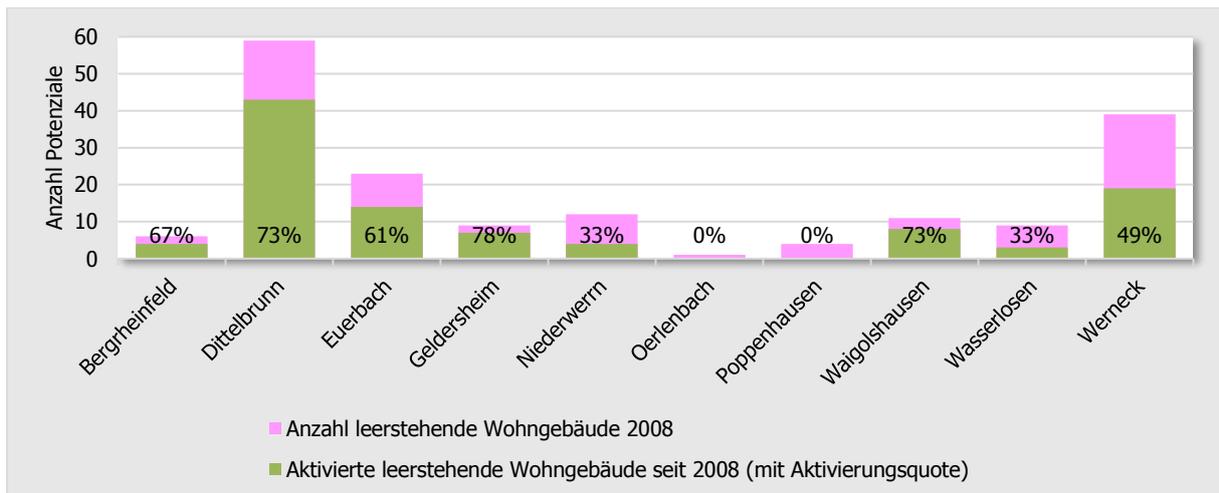


Abbildung 11: Anzahl der leerstehenden Wohngebäude 2008 und Aktivierungsquote je Kommune

Quelle: Eigene Auswertung auf Grundlage der Rückmeldungen der Kommunen

Bei den Aktivierungsquoten der 2008 erfassten Hofstellen, wobei hier Hofstellen leerstehend, Hofstellen mit Restnutzung und ohne Hofnachfolger zusammengefasst wurden, zeigt sich ein anderes Bild (s. Abbildung 12). Euerbach erreicht hier mit 61 % eine hohe Aktivierungsquote; gefolgt von Poppenhausen und Werneck. Niederwerrn hatte 2008 keine Hofstellen erfasst.

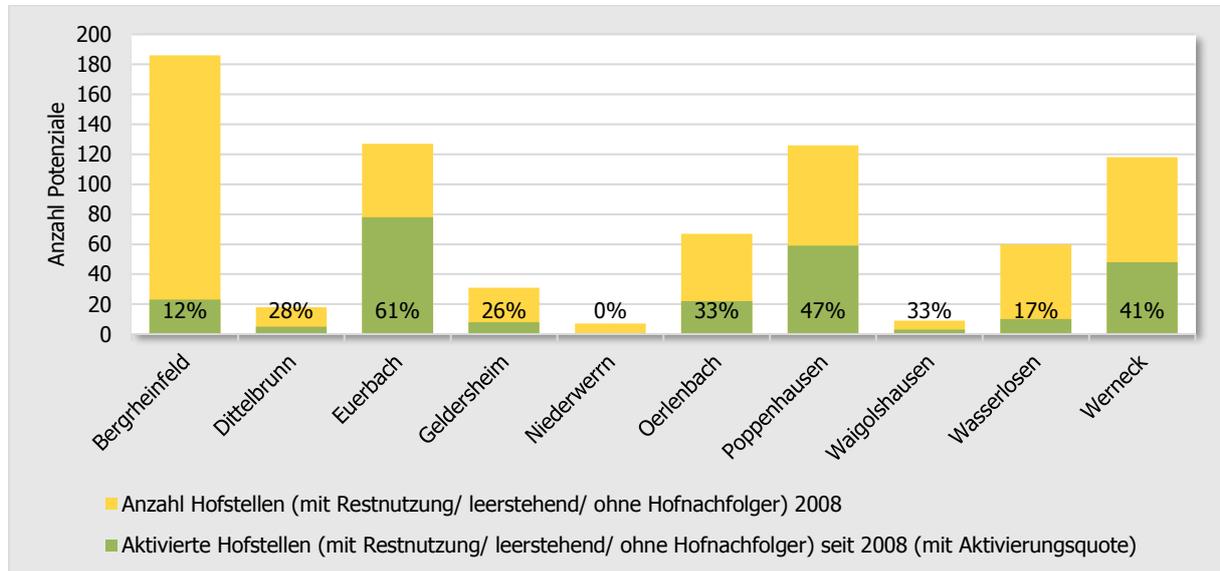


Abbildung 12: Anzahl der Hofstellen (mit Restnutzung/ leerstehend/ ohne Hofnachfolger) 2008 und Aktivierungsquote je Kommune

Quelle: Eigene Auswertung auf Grundlage der Rückmeldungen der Kommunen

Aktiviere Innenentwicklungspotenziale im Vergleich der Kommunen

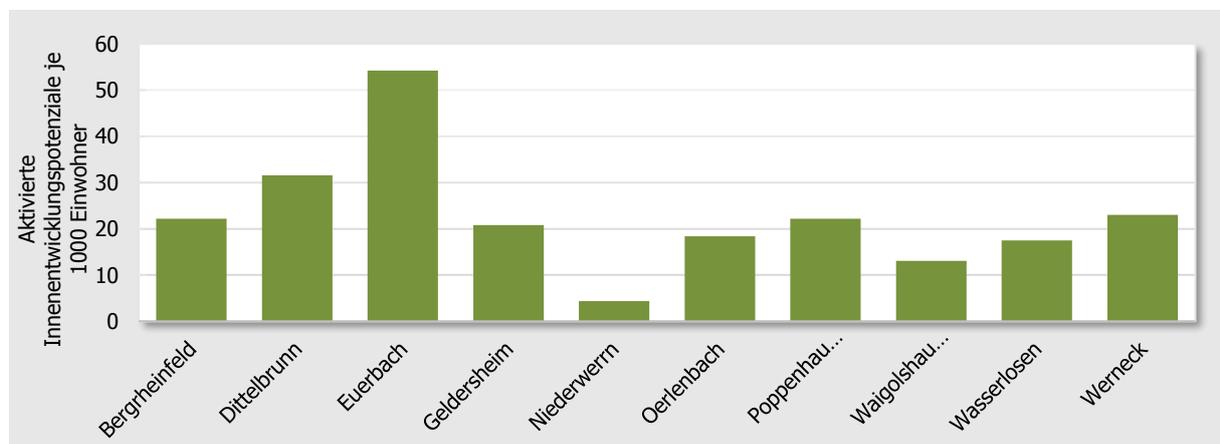


Abbildung 13: Aktiviere Innenentwicklungspotenziale je 1000 Einwohner

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Rückmeldungen der Kommunen

Aufgrund der unterschiedlichen Ausgangsbedingungen und Strukturen der Kommunen sind die Aktivierungsraten nur bedingt vergleichbar. Das heißt, Unterschiede bei Gemeindegröße, Anzahl der Teilorte (Dörfer) mit eigenständigen Ortskernen, Umfang und Vollständigkeit der erfassten Innenentwicklungspotenziale und der letztlich aktivierten Flächen in absoluten Zahlen sind bei der Gegenüberstellung im Blick zu behalten. Die Vergleichbarkeit des Aktivierungsumfangs wird durch die Darstellung des Umfangs der aktivierten Flächen und Objekte im Bezug zur Einwohnerzahl ermöglicht (s. Abbildung 13). Ein Blick auf die Graphik zeigt, dass sich die meisten Kommunen hinsichtlich der aktivierten Potenzialen je 1000 EW auf gleicher Höhe bewegen.

3.4 Nachnutzungen

Die Wiedernutzung von Gebäuden im Bestand oder die Bebauung von Baulückengrundstücken im Innenbereich führt zu einer Erhöhung der Siedlungsdichte und Belebung der Ortskerne. Ein Großteil der Neu- und Umnutzung dient dem Wohnen (z. B. Umnutzung von Hofstelle zu Wohnen oder Schaffung zusätzlicher Wohneinheit; s. Abbildung 14 und Abbildung 15). Das trifft für 1.018 aktivierte Objekte oder Flächen zu. Aufgrund der ländlichen Prägung mit geringen Siedlungsdichten wurden im Bereich der Hofstellen und auf den Baulücken (Einfamilienhaus) vorwiegend eine Wohneinheit geschaffen; in den stadtnahen Siedlungsgebieten von Dittelbrunn oder Niederwerrn auch mehrere Wohneinheiten je Grundstück. Die Erhebung bei den Kommunen zeigt aber auch gewerbliche und Mischnutzungen, wenn auch zu wesentlich geringerem Anteil. Am häufigsten finden hier neue gewerbliche Nutzungen in Berg-rheinfeld, gefolgt von Geldersheim und Euerbach statt. Das Branchenspektrum erstreckt sich von Dienstleistungen für den täglichen Bedarf bis hin zu Handwerksbetrieben. Nach Rückfrage bei den Kommunen wurden folgende Nutzungen genannt:

- Dienstleistungen: wie z. B. Frisörladen, Logopädie, Blumenladen/Gärtnerei, Gesundheitsförderung + Coaching, Antiquitätenhandel, Tankstelle
- Handwerk, Gewerbe: wie z. B. Kfz-Unterstellhalle, Kfz-Werkstatt, Stellplätze für bestehende Gewerbe (Pflegedienste, Discounter), Gebrauchtwagenhändler, Büro + Lager Heizungs- und Sanitärbetrieb, Vertrieb v. Heizsystemen im erneuerbaren Energiebereich, Elektroinstallation, Produktionshalle, Werkstatt
- wieder bzw. erneut landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere mit Pferdehaltung

Beispiele für Mischnutzung waren unter anderem die Kombination von Wohnen/ Architekturbüro, Wohnen/ Metzgerei, Wohnen/ Sanitär, Heizungstechnik und einem Haus der Begegnung mit Sparkasse.

Die Aktivierung von Gebäuden oder Baulücken für gewerbliche Nutzung oder Dienstleistungen bedeutet für die lokale Wirtschaft, dass neue Angebote und Arbeitsplätze im Ort entstehen oder sich neue Dienstleistungsangebote etablieren, die die Versorgungssituation vor Ort für Anwohner und Kunden in der Allianz insgesamt erhöhen. Abbildung 13 veranschaulicht die prozentualen Anteile der unterschiedlichen Nachnutzungen für alle aktivierten Flächen bzw. Gebäude in der Interkommunalen Allianz. Der hohe Anteil an Wohnen in der Folgenutzung wird erwartungsgemäß bestätigt, wenn der Potenzialtyp Baulücke separat betrachtet wird. Bei der Auswertung der Nachnutzung von Hofstellen zeigt sich, dass aufgrund der Gebäudestruktur mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden (Scheune, sonstige Nebengebäude) ein größerer Anteil an neuer gewerblicher, sonstiger und Mischnutzung rückgemeldet wurde.

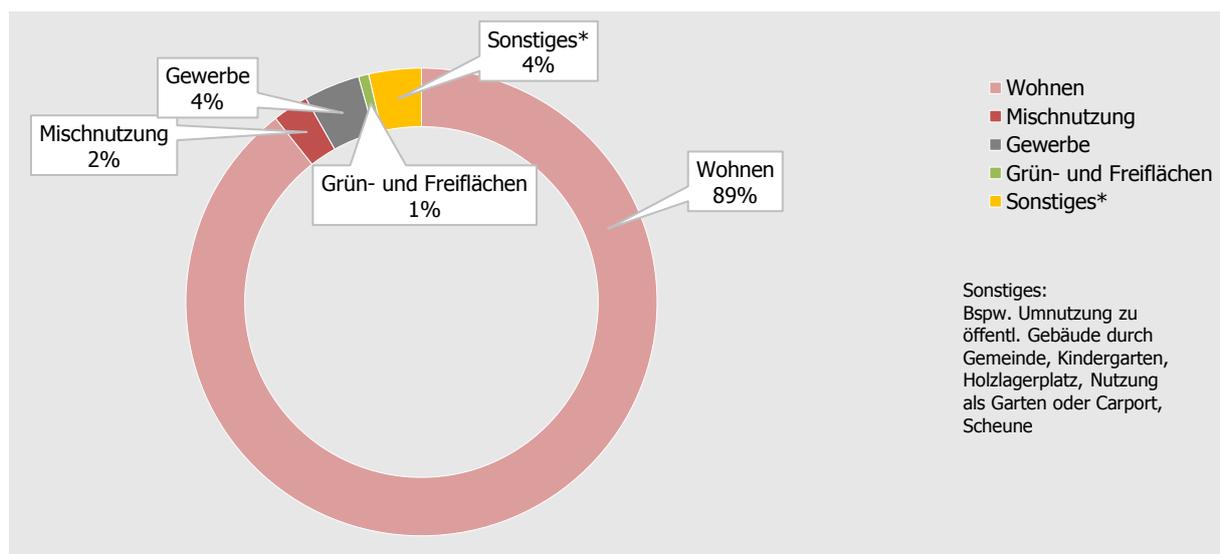


Abbildung 14: Anteile der aktivierten Innenentwicklungspotenziale nach neuer Nutzungsform [Anzahl] in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal 2008-2017

Quelle: Eigene Auswertung auf Grundlage der Rückmeldungen der Kommunen

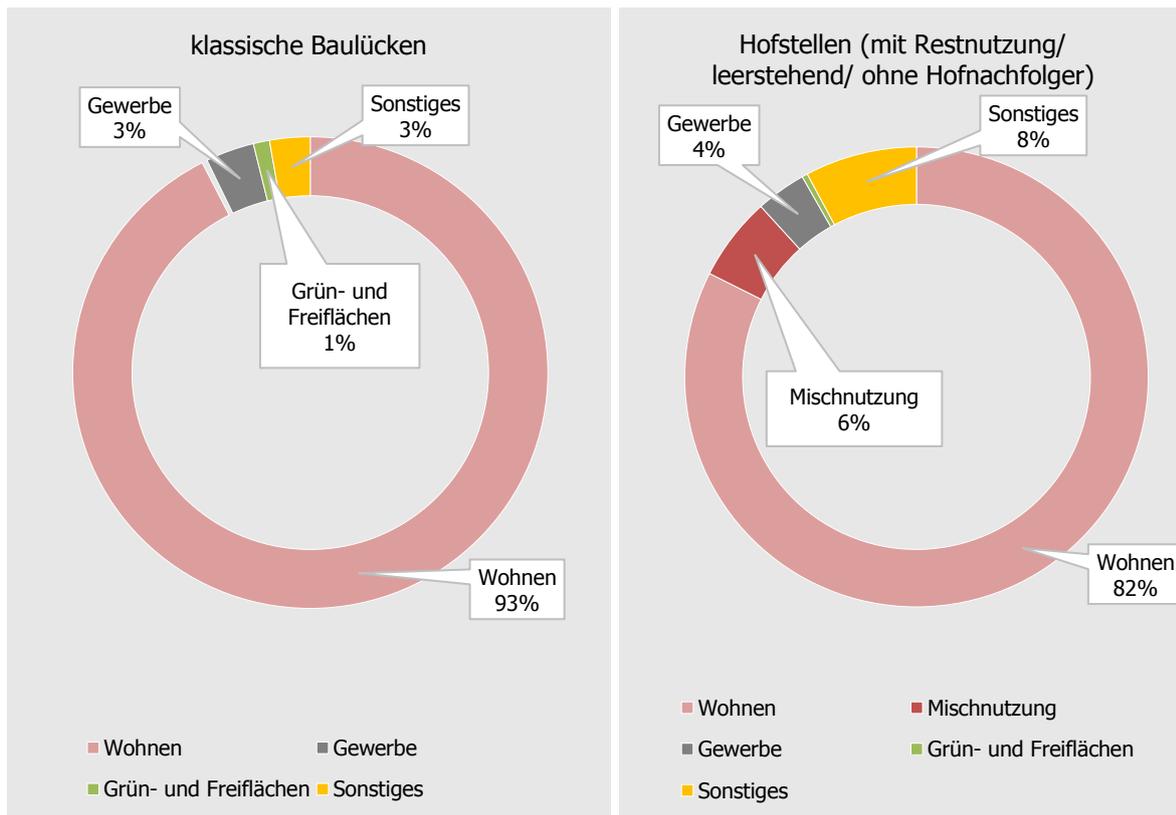


Abbildung 15: Anteile der aktivierten Baulücken (links) und Hofstellen (mit Restnutzung/ leerstehend/ ohne Hofnachfolger – rechts) nach neuer Nutzungsform [Anzahl] in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal 2008-2017

Quelle: Eigene Auswertung auf Grundlage der Rückmeldungen der Kommunen

In der Interkommunalen Allianz wurden seit 2008 rund 102 ha Potenzialflächen insgesamt aktiviert. Davon entfallen 12,7 ha auf gewerbliche Nutzung als Nachnutzung, sowie 5,6 ha auf Mischnutzung. Andere Arten der Nachnutzung wie neue Grün- und Freiflächen entstehen, wenn z. B. Gebäude abgerissen und eine öffentliche Grünfläche geschaffen wurde oder der Abriss zur Entkernung eng bebauter Ortslagen führte. Unter „Sonstige“ fallen Nutzungen wie Umnutzung zu Holzlagerplätzen oder Nutzung als Gärten oder Carport auf Baulückengrundstücken, oftmals vom Eigentümer eines Nachbargrundstückes.

Hinzu kommen in den Kommunen weitere Nach- und Umnutzungen, die u. a. in öffentlichen Gebäuden stattgefunden haben, die jedoch auf Flächen realisiert wurden, die 2008 nicht als Potenzialflächen erfasst worden waren (s. auch die Einzelvorhaben der Dorferneuerung in Tabelle 7). Beispiele hierfür finden sich z. B. in Niederwerrn. Hier wurde ein leerstehendes Wohngebäude zu einer Obdachlosenunterkunft umgenutzt. In Euerbach konnte eine leerstehende Hofstelle von der Gemeinde erworben und ein Kindergarten sowie eine Tagespflege (für Pflegebedürftige) geplant werden, die demnächst umgesetzt werden sollen.

3.5 Zwischenfazit

- Die Bilanzierung im Zeitraum 2008 bis 2017 zeigt, dass **in erheblichem Umfang Innenentwicklungspotenziale einer Nutzung zugeführt** werden konnten.
- **Besonders hohe Aktivierungsraten sind bei den Wohngebäudeleerständen** (59 %) anzutreffen. 102 von 173 Leerständen sind wieder bewohnt.
- **40 % der leerstehenden Hofstellen sind wieder in Nutzung gebracht** (61 von 152 Hofstellen) sowie rund 33 % bzw. 31 % der Hofstellen mit Restnutzung (178 von

543) und der Hofstellen ohne Hofnachfolger (17 von 54). Bei der Aktivierung der Hofstellen ist besonders ins Blickfeld zu rücken, dass die häufigste Nachnutzung Wohnen häufig mit „nur“ einer Wohneinheit anzurechnen ist, gleichzeitig jedoch die Hofstellen große Teile der Ortskernbereiche einnehmen und deren Wiedernutzung –verbunden mit Sanierung, Pflege und Belebung - **„weiträumig“ zur Aufwertung im Ortskern** führt (s. Abbildung 8).

- Bei dem am häufigsten vorkommenden Potenzialtyp der **Baulücken** konnten 545 Grundstücke einer Bebauung zugeführt werden (30 % von 1814 Baulücken 2008).
- Von den 2008 vergleichsweise wenigen erfassten **Gewerbebrachen mit Restnutzung** konnte mehr als die Hälfte wiedergenutzt werden (6 von 11).
- Die im Vergleich insgesamt höchste Aktivierungsquote an innerörtlichen Potenzialen liegt bei 48 % der 2008 erfassten Potenziale. **Bemerkenswert ist, dass alle Kommunen mindestens ein Viertel ihrer Potenzialflächen 2008 (wieder) in Nutzung haben.**
- Bei der Betrachtung der Wiedernutzungen **bezogen auf den Potenzialtyp zeigen sich jedoch größere Unterschiede** in den Kommunen. Die Baulückenmobilisierung pendelt sich zwischen Aktivierungsraten von 23 % bis 32 % ein. Die Aktivierungsquote bei den Hofstellen (leerstehend, mit Restnutzung und ohne Hofnachfolger) weist in den Kommunen eine große Spannweite zwischen 0 und 61 % auf. Hier ist zu berücksichtigen, dass einige Kommunen nur sehr wenige Hofstellen aufweisen bzw. 2008/2009 nur wenige als problematisch, also als Potenzial der innerörtlichen Entwicklung erfasst haben.
- Bei dieser vergleichenden Betrachtung sind jedoch **die Unterschiede der Kommunen zu berücksichtigen**. Unterschiedliche Gemeindegrößen, der Umfang der Ortsteile je Gemeinde, aber auch der Umfang der 2008 und 2009 erfassten Innenentwicklungspotenziale und die Vollständigkeit der Erhebung (nicht alle Kommunen haben alle Potenzialtypen gleichermaßen erfasst) stehen für differenzierte Ausgangssituationen. So weist der Markt Werneck z. B. 13 Teilorte bzw. Dörfer auf, die jeweils über einen (ehemals) landwirtschaftlich geprägten Ortskern mit Hofstellen verfügen und die Innenentwicklung einen anderen Aufwand erfordert als in einer Kommune mit kompakter Siedlungslage wie Geldersheim, die aus einem Kernort besteht.
- Um zumindest bezogen auf die Gemeindegröße einen vergleichbaren Parameter für die Aktivierung innerörtlicher Potenzialflächen zu schaffen, wurden diese in Bezug zu den Einwohnern gesetzt (**Anzahl aktivierter Potenziale je 1000 Einwohner**). Mit mehr als 50 aktivierten Potenzialen je 1000 Einwohner wurden in Euerbach mit Abstand die meisten innerörtlichen Flächen einer Neu- oder Wiedernutzung zugeführt. Alle anderen Kommunen der Allianz bewegen sich bis auf Niederwerrn mit der geringsten Rate zwischen 12 und 31 aktivierten Potenzialen je 1000 Einwohner.
- Besonders hervorzuheben ist zudem, dass es sich bei den aktivierten Flächen überwiegend **um eine „echte“ Innenentwicklung handelt**, indem vor allem Hofstellen im Ortskern sowie Baulücken in sich daran anschließenden älteren Siedlungsgebieten eine Bebauung bzw. Umnutzung aufweisen. Um zu prüfen, in welchem Umfang Baugrundstücke in Bebauungsplangebieten aktiviert wurden, die kurz vor dem Betrachtungszeitraum 2008 – 2017 entstanden sind, wurde zudem noch eine Analyse des Alters der Bebauungsplangebiete, in dem die aktivierten Baulücken liegen, durchgeführt (s. Kapitel 4.2). Lediglich in einigen wenigen Kommunen, sind hier Nachholeffekte aufgrund kurz vor 2008 entwickelter Gebiete nachzuweisen (s. Abbildung 19).
- Die seit 2008 **neu entstandenen Innenentwicklungspotenziale halten sich in Grenzen** (insgesamt 357 Potenziale); zumal fast die Hälfte dieser Flächen von einer Kommune rückgemeldet wurden und es sich um Leerstandrisiken handelt, d. h. Wohngebäude, bei denen aufgrund des Alters der Bewohner ein Generationswechsel ansteht, der jedoch nicht zwingend in einen Leerstand führen muss. Allerdings deuten 80 neu hinzugekommene Wohngebäudeleerstände auf einen Handlungsbedarf hin, der auch in Zukunft bestehen bleibt.

- Die Bilanz der Innenentwicklung im Vergleich 2008 zu 2017 zeigt jedoch auch, dass noch **in großem Umfang Innenentwicklungspotenziale vorhanden** sind. Insgesamt stehen rechnerisch in der interkommunalen Allianz noch 2221 Potenzialflächen oder Gebäude „zur Verfügung“ (rund 201 ha), wenn auch Eigentumsinteressen und sonstige Rahmenbedingungen in vielen Fällen einer kurzfristigen Verfügbarkeit im Sinne von Verkauf oder Eigennutzung entgegenstehen. Beispielhaft sei hier auf die nach wie vor 1269 vorhandenen Baulücken verwiesen.
- Wichtig für die Beurteilung der Siedlungsentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal ist zudem, in welchem Umfang **Neubauegebiete am Siedlungsrand** entwickelt wurden. Hier sind seit 2008 in insgesamt acht Gemeinden bzw. deren Teilorten Neubauegebiete erschlossen worden, in denen von der Größenordnung her Baugebiete zwischen 2 und 32 Bauplätzen entstanden sind. In zwei Kommunen wurden 2-5 Bauplätze bereitgestellt. Überschlägig ermittelt wurden so 141 Bauplätze angeboten, von denen der Großteil der Bauplätze (94) bereits bebaut ist. Gemessen an der Menge der Kommunen mit insgesamt 46 Teilorten (Dörfer) und einem Betrachtungszeitraum von 10 Jahren ist die realisierte Außenentwicklung als moderat einzustufen.

Gegenüberstellung Innen- und Außenentwicklung

Bei den Baugrundstücken für Neubauobjekte, in der Regel für Einfamilienhäuser, zeigt sich, dass 545 Baugrundstücke im Bestand (Baulücken) bebaut worden sind, gegenüber der Neuausweisung von 141 Baugrundstücken. Das entspricht einem Verhältnis der Innen- zu Außenentwicklung von 3,9 zu 1 (gerundet 4:1). Bei Betrachtung aller aktivierten Potenzialflächen im Bestand gegenüber Neubauegebieten zeigt sich gerundet ein **Verhältnis der Innenentwicklung zur Außenentwicklung von 8 zu 1** (8.1:1). Der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung ist damit eindeutig belegt.

Die Ermittlung der tatsächlich realisierten Siedlungsentwicklung, sowohl im Innenbereich als auch im Außenbereich bildet die konkrete Datengrundlage für die Messung der Zielerreichung der Oerlenbacher Erklärung, die den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung festschreibt (s. Kapitel 8.2).

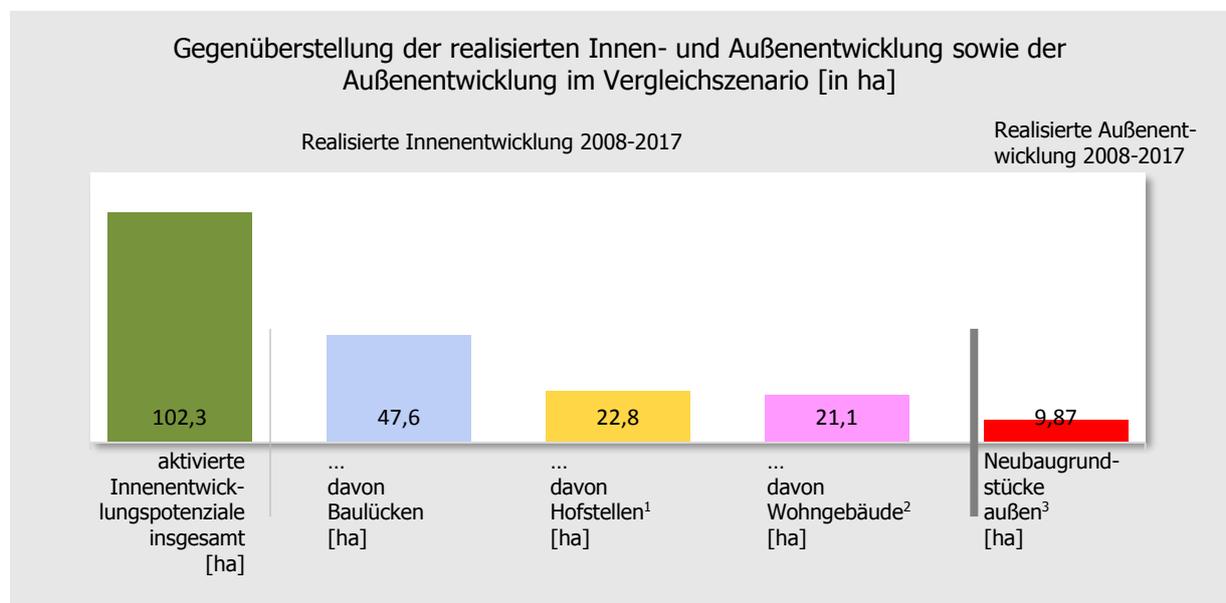


Abbildung 16: Gegenüberstellung der realisierten Innenentwicklung mit der Außenentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal 2008-2017

Quelle: Eigene Auswertung auf Grundlage der Rückmeldungen der Kommunen

1) Hofstellen leerstehend, Hofstellen mit Restnutzung, Hofstellen ohne Hofnachfolger

2) Wohngebäude leerstehend, Wohngebäude mit Leerstandsrisiko

3) Aus der Rückmeldung der im Außenbereich ausgewiesenen Bauplätze (s. Tabelle 14) mit einer angenommenen durchschnittlichen Fläche von 700 m² pro Bauplatz

Die Gegenüberstellung der tatsächlich im Zeitraum 2008 bis 2017 realisierten Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung im gleichen Zeitraum zeigt Abbildung 16. Die Außenentwicklung umfasst flächenmäßig – gemessen anhand durchschnittlicher Grundstücksgrößen von 700 m² in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal nur rund 10 % der insgesamt innerorts (wieder) in Nutzung gebrachten Potenzialflächen und bestätigt damit den großen Erfolg einer (inter)kommunalen Siedlungspolitik, die auf Innenentwicklung setzt. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass die Ausweisung von Neubaugebieten im Betrachtungszeitraum nur in einem Teil der Kommunen bzw. einem Teil der 46 Teilorte (Dörfer) stattgefunden hat. Abbildung 16 verdeutlicht zudem den flächenbezogenen Umfang der Innenentwicklung anhand wichtiger Potenzialtypen wie Baulücken, Hofstellen und leerstehende Wohngebäude und bestätigt auch hier die untergeordnete Rolle der Außenentwicklung in den zurückliegenden zehn Jahren.

Abschließend veranschaulicht Abbildung 17 die Gegenüberstellung der realen Innen- und Außenentwicklung in der Allianz Oberes Werntal anhand von Fußballfeldern, die diese wiedergenutzten oder neu-ausgewiesenen Flächen am Siedlungsrand umfassen würden.

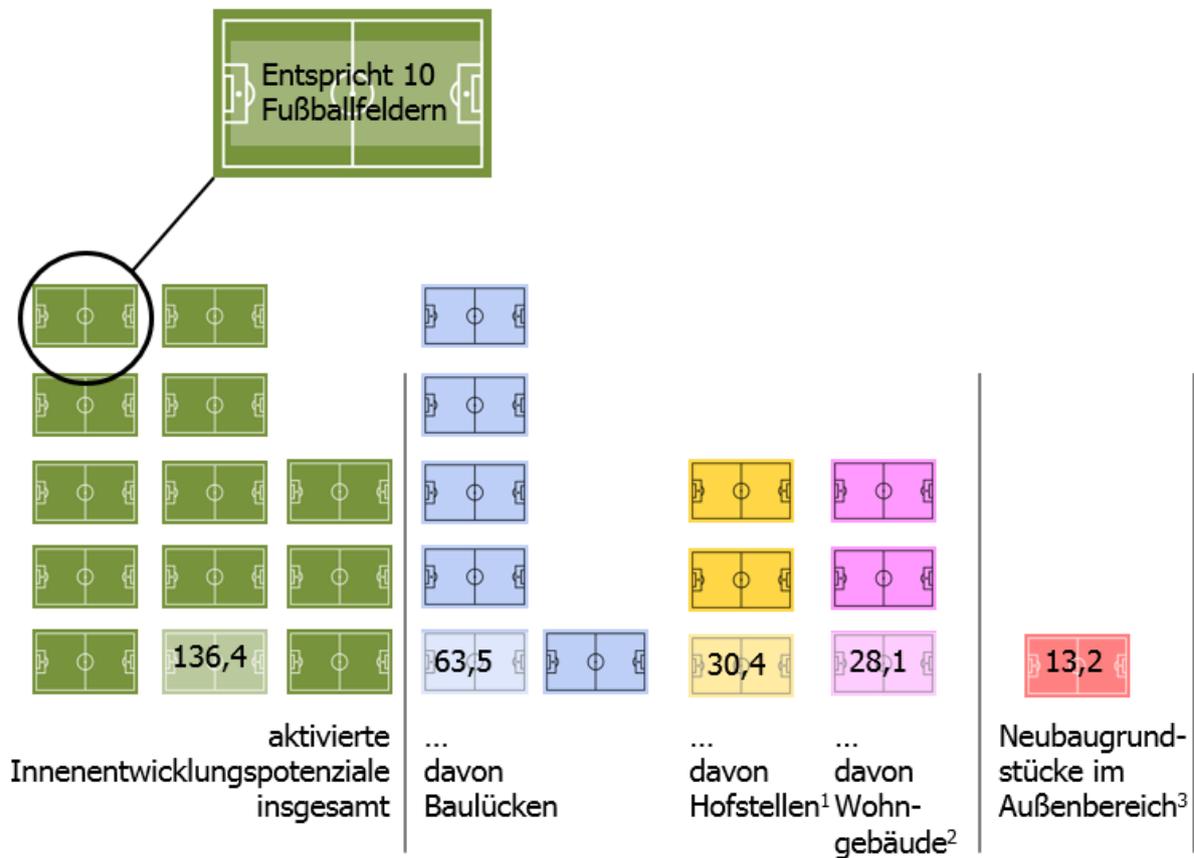


Abbildung 17: Gegenüberstellung der realisierten Innenentwicklung mit der Außenentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal 2008-2017 in Anzahl von Fußballfeldern

Quelle: Eigene Auswertung auf Grundlage der Rückmeldungen der Kommunen

1) Hofstellen leerstehend, Hofstellen mit Restnutzung, Hofstellen ohne Hofnachfolger

2) Wohngebäude leerstehend, Wohngebäude mit Leerstandsrisiko

3) Aus der Rückmeldung der im Außenbereich ausgewiesenen Bauplätze (s. Tabelle 14) mit einer angenommenen durchschnittlichen Fläche von 700 m² pro Bauplatz

Annahme: Größe eines Fußballfeldes 7500 m²

4 Vergleichsszenario zur Siedlungsentwicklung 2008 bis 2017 „Was wäre, wenn wir nicht auf Innenentwicklung gesetzt hätten?“

4.1 Ziel und Vorgehensweise

Als Bewertungsbasis dient ein Vergleichsszenario, das Art und Umfang der Siedlungsentwicklung beschreibt, die eingetreten wäre, wenn die Kommunen in den letzten zehn Jahren auf den Schwerpunkt Innenentwicklung verzichtet hätten (s. Abbildung 18). Dieses Vergleichsszenario wurde im Dialog mit allen Kommunen erarbeitet und erlaubt die Gegenüberstellung der Effekte der tatsächlichen Siedlungsentwicklung und der Entwicklung im Vergleichsfall „ohne Innenentwicklung“.

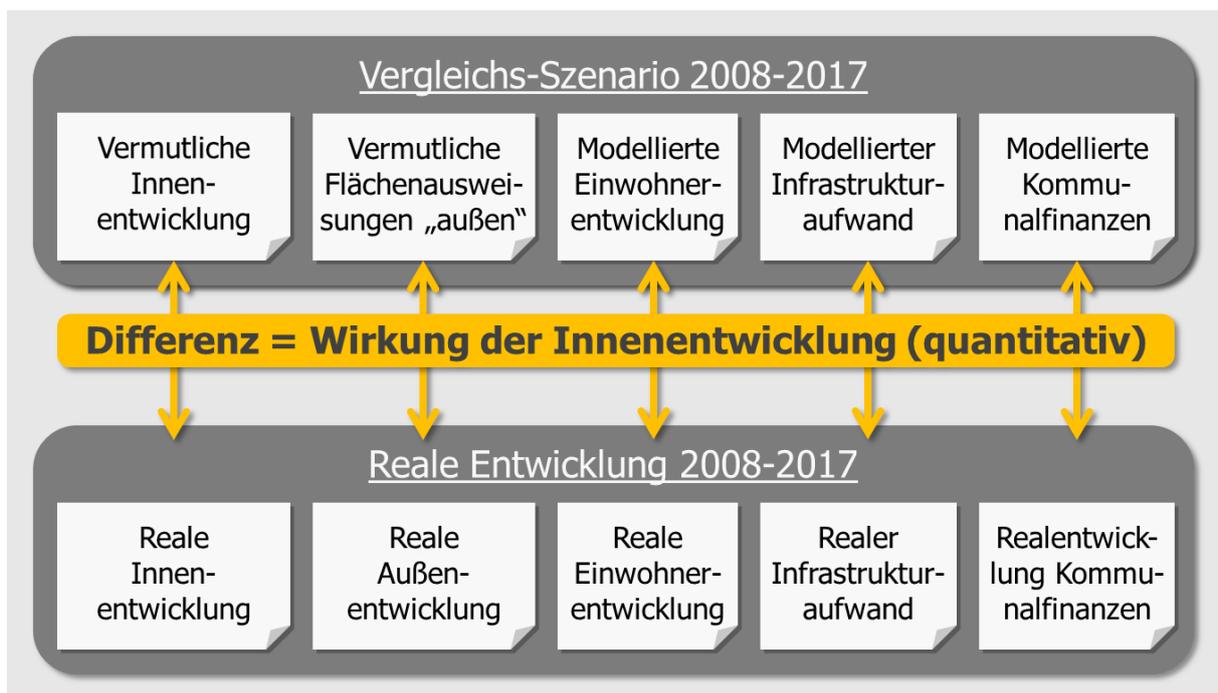


Abbildung 18: Definition eines Vergleichsszenarios zur Abschätzung der Siedlungsentwicklung und ihrer Folgen ohne die Aktivitäten der Allianz zur Innenentwicklung

Quelle: Eigene Darstellung

Wie in Form der weißen Kästchen in Abbildung 18 dargestellt, beginnt die Herleitung des Vergleichsszenarios mit einer Abschätzung, in welchem Umfang eine Innen- bzw. Außenentwicklung in den Allianzgemeinden stattgefunden hätte, wenn sich diese nicht auf den gemeinsamen Schwerpunkt der Innenentwicklung verständigt hätten. Diese Abschätzung ist in den nachstehenden Abschnitten 4.2 und 4.3 dargestellt. Zudem wird in Abschnitt 4.4 der Frage nachgegangen, ob die Fokussierung auf die Innenentwicklung einen Einfluss auf das Gesamtvolumen der Neubautätigkeit in den Allianzgemeinden hatte und daher für das Vergleichsszenario ggf. von einer anderen Einwohnerentwicklung auszugehen ist. Aus dem Umfang der Innen- und Außenentwicklung wird anschließend der zusätzliche Infrastrukturaufwand der Gemeinden im Vergleichsszenario abgeschätzt (s. Abschnitt 4.5). Aus Einwohnerentwicklung und Infrastrukturaufwand wird in einem letzten Schritt (s. Abschnitt 4.6) auf die Entwicklung der kommunalen Finanzen im Vergleichsszenario (im Vergleich zur realen Entwicklung) geschlossen.

4.2 Umfang der realen Innenentwicklung

Den Gemeinden der Allianz ist es in der realen Entwicklung 2008-2017 in bemerkenswertem Umfang gelungen, den Großteil der Neubautätigkeit innerorts zu realisieren (s. Abbildung 19, oben). Darüber hinaus konnten in einigen Gemeinden in größerem Umfang Um- und Wiedernutzungen zu Wohnzwecken im Innenbereich realisiert werden (s. Abbildung 19, unten).³ Im Vergleich zur Einwohnerzahl ist das Wieder- und Umnutzungsvolumen in Euerbach besonders hoch.

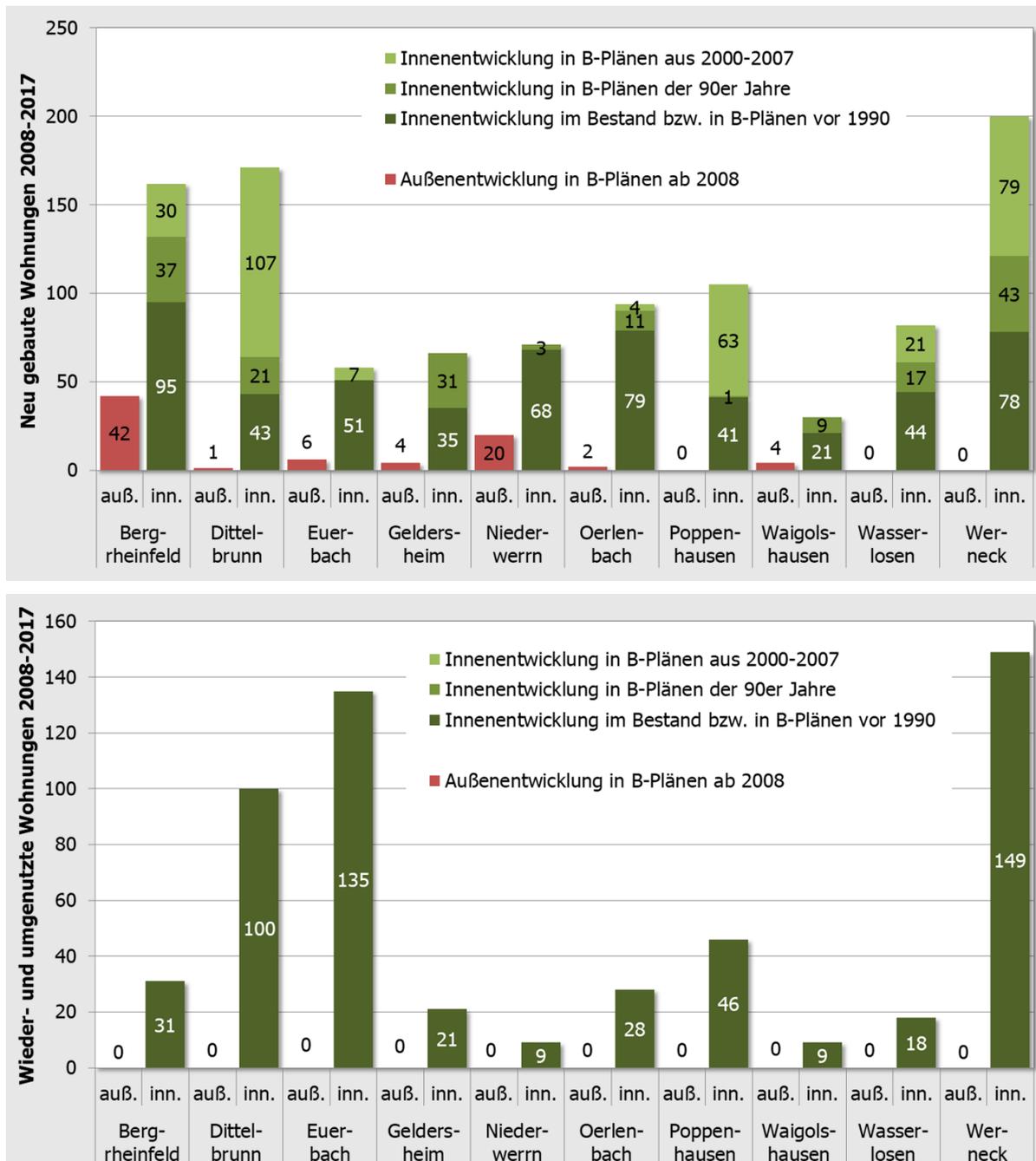


Abbildung 19: Realer Umfang der Innenentwicklung 2008-2017: Neubau (oben) bzw. Umnutzungen zu Wohnzwecken (unten)

Erläuterung zur Legende: B-Pläne = Bebauungspläne

Quelle: Eigene Auswertung auf Grundlage der Rückmeldungen der Kommunen sowie den Bebauungsplänen der Gemeinden

³ Für eine detailliertere Darstellung vgl. das vorstehende Kapitel 3.

4.3 Umfang der zusätzlichen Außenentwicklung im Vergleichszenario

Umfang und Struktur der ermittelten Innenentwicklung (s. Kapitel 3) wurde den Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern der Allianzgemeinden im Rahmen eines Workshops am 05.03.2018 in Form von Tabellen und Karten vorgestellt. Nach einem intensiven Studium der realisierten Neubau- und Wiedernutzungsstandorte im Innenbereich wurden die Bürgermeisterinnen und Bürgermeister gebeten, einzuschätzen, welcher Anteil dieser Neubau- bzw. Um- und Wiedernutzungsprojekte vermutlich auch ohne die vielfältigen Aktivitäten der Allianzgemeinden zur Innenentwicklung (s. Kapitel 2) sowie bei einer zeitgleichen Ausweisung von Neubauf Flächen im Außenbereich realisiert worden wären.

Wie die Antworten in Abbildung 20 zeigen, gingen die Einschätzungen für die einzelnen Gemeinden deutlich auseinander. So wurde z. B. für Bergrheinfeld eingeschätzt, dass nur 15 % der 2008 bis 2017 erfolgten Neubauvorhaben im Innenbereich realisiert worden wären, wenn die Gemeinde die Bauwilligen nicht so intensiv auf die Möglichkeiten einer Innentwicklung hingewiesen, sie nicht bei der Realisierung ihrer Innenentwicklungsprojekte unterstützt und in deutlich größerem Umfang Neubauf Flächen im Außenbereich ausgewiesen hätte. Im Gegensatz dazu wurde z. B. für Dittelbrunn die Einschätzung formuliert, dass alle Neubauvorhaben im Innenbereich auch ohne die kommunalen Aktivitäten zur Innenentwicklung stattgefunden hätten.

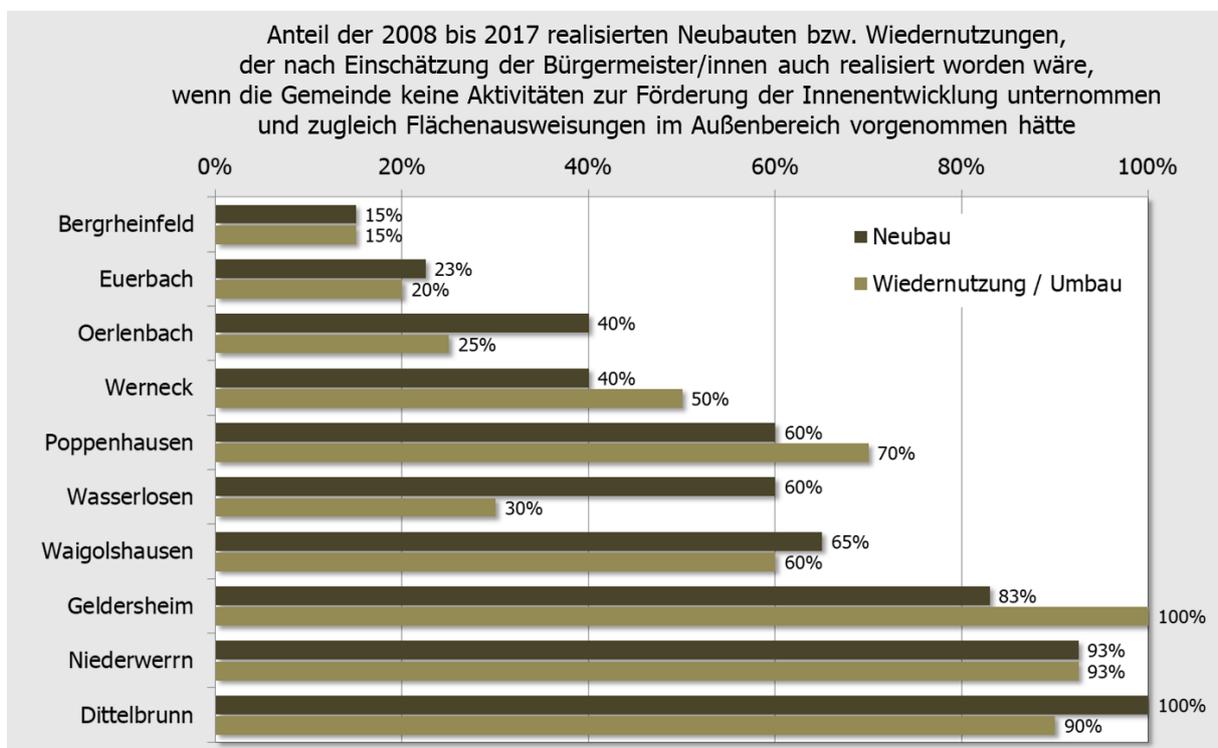


Abbildung 20: Einschätzung der Bürgermeisterinnen und Bürgermeister der Allianzgemeinden, welcher Anteil der Neubau- bzw. Um- und Wiedernutzungsprojekte 2008-2017 vermutlich auch ohne Innenentwicklungsaktivitäten (s. Kapitel 2) realisiert worden wäre

Quelle: Einschätzungen der Bürgermeister/-innen der Allianzgemeinden im Rahmen eines Workshops am 05.03.2018

Bei einer genaueren Betrachtung der Hintergründe in den einzelnen Gemeinden erscheinen diese unterschiedlichen Einschätzungen sehr plausibel. So zeigen sich darin die folgenden Zusammenhänge:

- Je höher der Bodenpreis für Bauland in den Gemeinden ist (der sich fast ausschließlich aus der Entfernung zur Stadt Schweinfurt ergibt), umso höher ist der Siedlungsdruck in den Gemeinden und umso wahrscheinlicher ist es, dass der 2008-2017 im Innenbereich realisierte Neubau auch ohne kommunale Unterstützung stattgefunden hätte.

- Je mehr es den Gemeinden gelungen ist, bei den 2008-2017 im Innenbereich realisierten Neubauvorhaben auch in den Geltungsbereich älterer Bebauungspläne (in Abbildung 19 oben mittel- und dunkelgrün dargestellt) vorzudringen, umso stärker wird die Einschätzung vertreten, dass diese ohne eine kommunale Unterstützung und bei zeitgleicher Ausweisung von Neubaulflächen im Außenbereich (also unter den Bedingungen des Vergleichsszenarios) nicht stattgefunden hätten.
- Für Gemeinden, die sich besonders intensiv für die Innenentwicklung eingesetzt haben, finden sich – unter sonst gleichen Rahmenbedingungen – häufiger Fälle von Neubauvorhaben im Innenbereich, die ohne kommunale Unterstützung und bei zusätzlicher Ausweisung im Außenbereich nicht realisiert worden wären.

Die beiden zuletzt genannten Punkte erklären u. a. den großen Unterschied zwischen Bergrheinfeld und Dittelbrunn, die beide als direkte Nachbargemeinden von Schweinfurt ein etwa gleich hohes (teures) Bodenpreisniveau haben. Während sich die Gemeinde Bergrheinfeld sehr intensiv um die Innenentwicklung gekümmert hat und es ihr dadurch gelungen ist, in großem Umfang auch Baulücken in alten Bebauungsplänen zu aktivieren (s. Abbildung 19, oben), fand der Großteil der Innenentwicklung in Dittelbrunn 2008-2017 auf Flächen statt, für die erst kurz vor der Oerlenbacher Erklärung (2008) Baurechte im Außenbereich geschaffen wurden.

Herleitung der zusätzlichen Außenentwicklung

Wendet man die so plausibilisierten Anteile aus den Einschätzungen der Bürgermeisterinnen und Bürgermeister auf die Realentwicklung (s. Abbildung 19) an, so kommt es für das Vergleichsszenario zu den in Abbildung 21 mit roter Schraffur dargestellten Verschiebungen von der Innenentwicklung (in der Realentwicklung) zur Außenentwicklung (im Vergleichsszenario). Die Umschichtung erfolgt sowohl für Neubau („Neubau außen statt Neubau innen“) wie auch für die Um- und Wiedernutzungen zu Wohnzwecken („Neubau außen statt Um-/Wiedernutzung innen“).

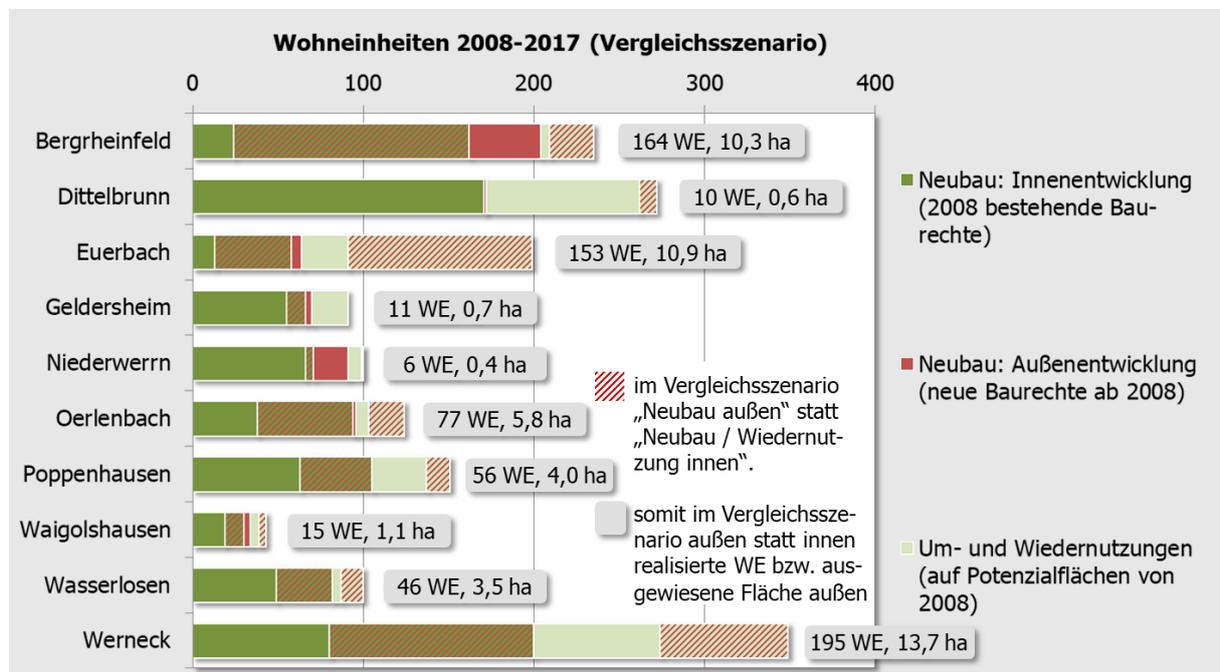


Abbildung 21: Herleitung der im Vergleichsszenario zusätzlich im Außenbereich realisierten Wohneinheiten (WE) und die dafür notwendigen zusätzlichen Flächenausweisungen im Außenbereich

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Rückmeldungen der Gemeinden bzw. der o.g. Einschätzungen der Bürgermeister/-innen

Erläuterung der notwendigen zusätzlichen Außenentwicklung (s. Abbildung 22) im Vergleichsszenario am Beispiel einer Allianzkommune

In folgendem Beispiel von Bergrheinfeld wird dargelegt, wie die plausibilisierten Anteile an erforderlicher Neuausweisung (Einschätzung des Bürgermeisters / der Bauverwaltung) auf die reale Entwicklung in der Gemeinde 2008 bis 2017 bezogen wurden und es dadurch zu Verschiebungen von der Innenentwicklung hin zur Außenentwicklung kommt (s. auch Balken Bergrheinfeld in der Abbildung 21). Wie in Abbildung 22 dargestellt, wurden in Bergrheinfeld 162 Wohneinheiten zwischen 2008 und 2017 als Neubau im Innenbereich realisiert, 31 Wohneinheiten durch Wieder-/ Umnutzung und 42 Wohneinheiten als Neubau im Außenbereich. Die Einschätzung des Bürgermeisters von Bergrheinfeld (siehe Abbildung 20) besagte, dass nur 15 % des Neubaus im Innenbereich und nur 15 % der Wieder-/ Umnutzungen stattgefunden hätten, wenn sich die Gemeinde nicht auf die Innenentwicklung konzentriert hätte.

Daraus folgt, dass für das Vergleichsszenario nur 24 Wohneinheiten (15 %) im Innenbereich realisiert worden wären, ebenso wie nur fünf Wohneinheiten (15 %) als Wieder-/Umnutzungen stattgefunden hätten (siehe grüne Pfeile in Abbildung 22). Die jeweils restlichen 85 % des Neubaus im Innenbereich bzw. der Wieder-/ Umnutzungen (der „Rest“ der realen Entwicklung) hätten somit zusätzlich im Außenbereich geschaffen werden müssen (siehe rote Pfeile in Abbildung 22). Dieser Wert beträgt für Bergheinfeld insgesamt 164 Wohneinheiten, die im Außenbereich hätten geschaffen werden müssen, wenn man sich nicht auf die Innenentwicklung konzentriert hätte. Der Wert setzt sich aus den restlichen 85 % der durch Neubau im Innenbereich geschaffenen Wohneinheiten und den 85 % der durch Wieder-/ Umnutzungen im Innenbereich geschaffenen Wohneinheiten der realen Entwicklung zusammen (diese Anteile sind in Abbildung 21 und Abbildung 22 schraffiert markiert).

Die Wohneinheiten, die durch den Neubau im Außenbereich (Außenentwicklung) in der realen Entwicklung geschaffen wurden, werden für das Vergleichsszenario beibehalten (siehe roter Balken der beiden Abbildungen).

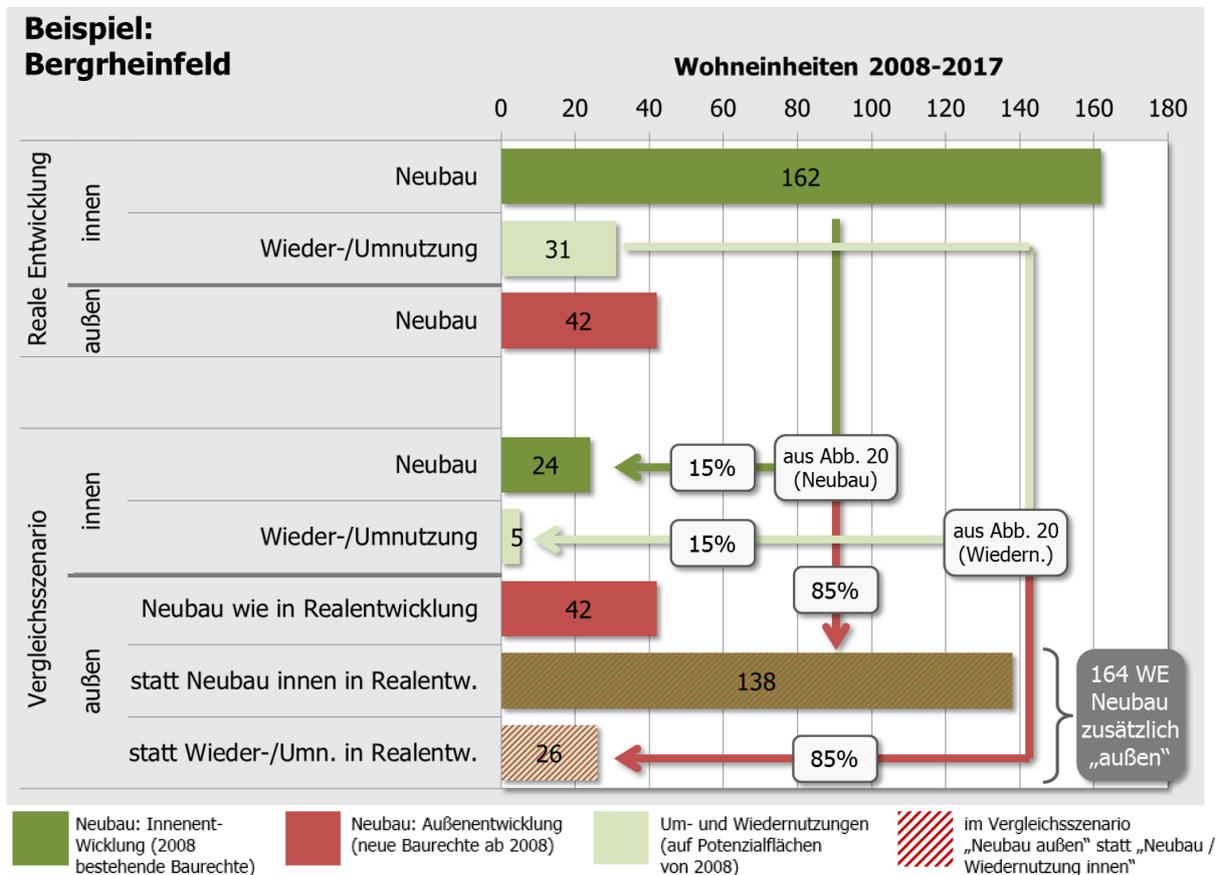


Abbildung 22: Erläuterung der in Abbildung 21 zusätzlich notwendigen Flächenausweisungen des Vergleichsszenarios (rot-gestrichelte Signatur) am Beispiel der Gemeinde Bergheinfeld

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Rückmeldungen der Gemeinde bzw. der o.g. Einschätzungen der Bürgermeister/-innen

Für die Interkommunale Allianz Oberes Werntal ergibt sich somit im Vergleichsszenario insgesamt ein zusätzlicher (d. h. von innen nach außen „verschobener“) Neubau von 733 WE im Außenbereich. Für diesen wären insgesamt 51,1 ha zusätzliche Flächenausweisung im Außenbereich notwendig.⁴

Dieser zusätzlichen Außenentwicklung stehen im Vergleichsszenario zudem im Innenbereich insgesamt 461 gegenüber der Realentwicklung nicht für Neubau genutzte Baulücken sowie 272 nicht realisierte Um- und Nachnutzungen gegenüber.

4.4 Neubauvolumen insgesamt und Einwohnerentwicklung

Bei der diskursiven Herleitung der in Abbildung 20 dargestellten Einschätzung der Bürgermeisterinnen und Bürgermeister zum Anteil der auch ohne kommunale Unterstützung realisierten Neubauvorhaben im Innenbereich wurde deutlich, welche hohe Bedeutung eine möglichst zurückhaltende Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich für den Erfolg von Innenentwicklungsaktivitäten hat. Die Verknappung von Außenentwicklungsflächen lenkt die Nachfrage in Richtung Innenbereich, wo die Realisierung durch die Gemeinden unterstützt wird.

In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob den Gemeinden der Allianz durch diese Baulandpolitik im Betrachtungszeitraum nicht ggf. Einwohner verloren gegangen sind, weil diese auf Bauflächen im Außenbereich in Gemeinden außerhalb der Allianz ausgewichen sind. Dies könnte zum einen bauwillige Bürgerinnen und Bürger aus den Allianzgemeinden betreffen, die aus dem Allianzgebiet fortgezogen sind, um ihren Neubauwunsch im Außenbereich zu realisieren (aber im Vergleichsszenario mit mehr Außenentwicklung in den Allianzgemeinden verblieben wären). Zum anderen könnte es Haushalte betreffen, die in der Realentwicklung nicht in das Allianzgebiet gezogen sind, weil sie keinen Bauplatz im Außenbereich gefunden haben (im Vergleichsszenario aber ggf. in eine der Allianzgemeinden gezogen wären). In beiden Fällen geht es somit vor allem um einen denkbaren Verlust an Einwohnern an die restlichen Gemeinden der beiden Landkreise Bad Kissingen und Schweinfurt.

Um bewerten zu können, ob es in der Realentwicklung einen solchen Einwohnerverlust gegeben hat – der durch entsprechende Annahmen (mehr Einwohner, noch mehr Außenentwicklung) im Vergleichsszenario zu berücksichtigen wäre – wird das Neubauvolumen Zeitraum 2008-2017 der Allianzgemeinden mit dem der restlichen Gemeinden in den Landkreisen Bad Kissingen und Schweinfurt verglichen.

Bundes- und bayernweit kann ein deutlicher Zusammenhang zwischen dem jährlichen Neubauvolumen und dem Bodenpreis beobachtet werden: Wo der Boden teuer ist, wird mehr gebaut. Die Wirkungsrichtung ist vermutlich sogar eher umgekehrt: Wo viel gebaut wird, ist der Boden teuer.

Dieser Zusammenhang muss bei dem vorgesehenen Vergleich des Neubauvolumens zwischen der Allianz und den restlichen Kreisgebieten mitberücksichtigt werden. Wie Abbildung 23 in Form der grünen Linie („gleitender Durchschnitt“) verdeutlicht, lässt sich der beschriebene Zusammenhang auch für die beiden Landkreise Bad Kissingen und Schweinfurt nachweisen. Je höher der Bodenpreis, desto höher im Mittel das Neubauvolumen in den Gemeinden.

Trägt man nun zusätzlich die Einzelwerte der Allianzgemeinden als hellblaue Punkte in die Abbildung ein, so zeigt sich, dass diese um die grüne Linie der beiden Landkreise herum schwanken. Auch bei den Allianzgemeinden ist zu erkennen, dass in der Grundtendenz mehr Neubau in Gemeinden mit hohem Bodenpreis realisiert wird. Fasst man die zehn Allianzgemeinden zu einem Wert zusammen (dunkelblauer Punkt), so liegt dieser nahezu exakt auf der grünen Trendlinie aller Gemeinden der beiden Landkreise Bad Kissingen und Schweinfurt.

Für die eingangs gestellte Frage bedeutet dieses Ergebnis folgendes: Trotz der klaren Fokussierung der Allianzgemeinden auf die Innenentwicklung und eine entsprechend restriktive Flächenausweisung im Außenbereich (Abbildung 19) lag das Neubauvolumen der Allianzgemeinden insgesamt genau auf dem Niveau, das man aufgrund ihres Bodenpreises erwarten würde, wenn man das reale Neubauvolumen (und die darin ggf. zum Ausdruck kommende Baulandpolitik) aller Gemeinden in den Kreisen Bad Kissingen und Schweinfurt zugrunde legt.

⁴ Bei der Abschätzung des Flächenbedarfs wurde die vor allem mit dem Bodenpreis korrelierende unterschiedliche mittlere Grundstücksgröße pro WE in den einzelnen Gemeinden berücksichtigt.

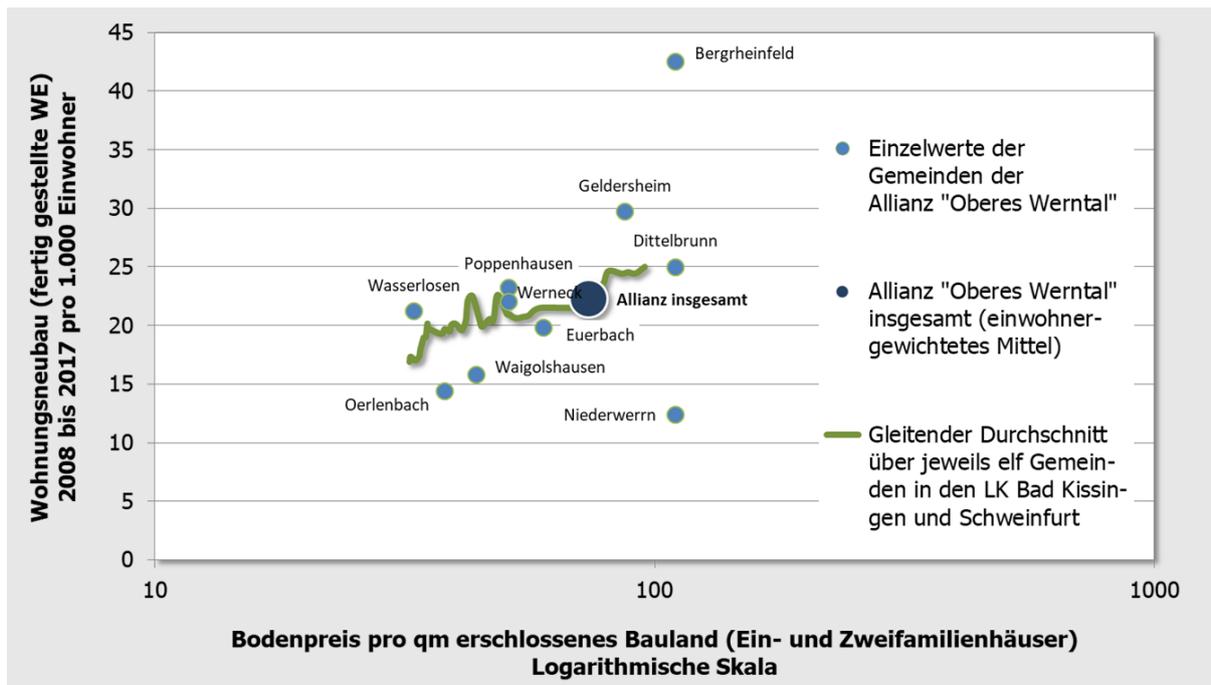


Abbildung 23: Vergleich des Neubauvolumens in der Allianz mit dem Neubauvolumen in den beiden Landkreisen Bad Kissingen und Schweinfurt insgesamt unter Berücksichtigung des Einflusses des Bodenpreises auf das Neubauvolumen

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Baufertigstellungsstatistik sowie der Bodenrichtwerte

Anders formuliert: Es gibt keinen empirischen Anhaltswert für die Annahme, dass die Allianzgemeinden durch ihre Baulandpolitik im Zeitraum 2008-2017 Neubauvolumen (und damit Einwohnerinnen und Einwohner) „verloren“ haben.

Aus diesem Grund wird im Vergleichsszenario das gleiche Neubauvolumen (Summe aus Neubau im Innen- und Außenbereich sowie Um- und Wiedernutzungen im Innenbereich) sowie die gleiche Einwohnerentwicklung wie in der realen Entwicklung 2008-2017 angesetzt.

4.5 Infrastrukturaufwand

Ein kommunaler Infrastrukturaufwand im Zusammenhang mit der Entwicklung von Neubauwohnungen kann sich sowohl im Bereich der technischen Infrastruktur wie im Bereich der sozialen Infrastruktur ergeben.

Neubaubedingte Mehrbedarfe im Bereich der sozialen Infrastruktur ergeben sich aus neubaubedingten Wanderungsgewinnen einer Gemeinde. Wie im vorstehenden Abschnitt erläutert, wurde für das Vergleichsszenario ein identisches Neubauvolumen und – daraus abgeleitet – eine identische Einwohnerentwicklung wie in der Realentwicklung hergeleitet. Entsprechend ergibt sich im Vergleichsszenario kein Mehrbedarf im Bereich der sozialen Infrastrukturen im Vergleich zur Realentwicklung.

Anders sieht es hingegen bei den technischen Infrastrukturen aus. Der deutlich höhere Anteil an Neubau im Außenbereich macht im Vergleichsszenario die (rechnerische) Ausweisung von 51,1 ha zusätzlichen Wohnbauflächen im Außenbereich notwendig. Diese zusätzlichen Neubauflächen sind zu erschließen.

Nutzt man den FolgekostenSchätzer des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr sowie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt für eine grobe Abschätzung dieses zusätzlichen Infrastrukturaufwandes, so ergeben sich die in Abbildung 24 dargestellten Infrastrukturmengen.

Insgesamt werden im Vergleichsszenario etwa 11,4 km Straße, 11,7 km Kanalisation, 13,8 km Trinkwasser- und 14,2 km Stromleitung zusätzlich benötigt. Darüber hinaus kommen im Vergleichsszenario etwa 2,6 ha öffentliche Grünflächen sowie etwa 20,6 ha Ausgleichsflächen zusätzlich in kommunale Trägerschaft.

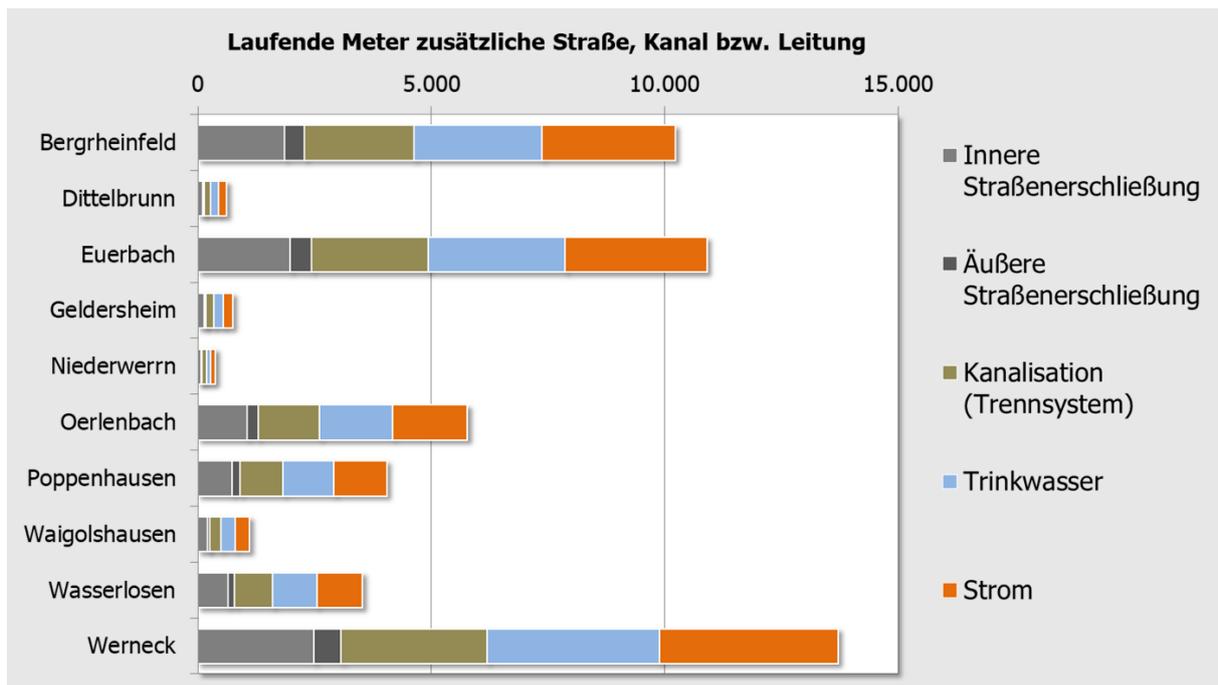


Abbildung 24: Zusätzlicher technischer Infrastrukturaufwand im Vergleichsszenario für die Erschließung der 51,1 ha zusätzlicher Wohnbaufläche im Außenbereich

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der vorstehenden Annahmen zur Siedlungsentwicklung sowie Kennwerten des FolgekostenSchätzers Bayern

4.6 Kommunale Finanzen

Bilanziert man die Auswirkungen der Unterschiede zwischen der Realentwicklung und dem Vergleichsszenario auf die kommunalen Haushalte der Allianzgemeinden, so ergibt sich das in Tabelle 18 dargestellte Bild. Dabei wird zwischen einmaligen und jährlichen Mehreinnahmen bzw. –ausgaben unterschieden.

Aufgrund der – in Abschnitt 4.4 hergeleiteten – unveränderten Einwohnerentwicklung im Vergleichsszenario gegenüber der Realentwicklung ergeben sich keine Mehr- oder Mindereinnahmen der Gemeinden bei der Einkommensteuer (Kommunalanteil), der Gewerbe- bzw. Umsatzsteuer (Kommunalanteil) sowie bei den Konzessionsabgaben der Versorgungsunternehmen. Entsprechend den Ergebnissen aus Abschnitt 4.5 ergeben sich zudem keine Zusatzausgaben für soziale Infrastrukturen.

Durch die zusätzliche Ausweisung von Bauland unterliegen im Vergleichsszenario mehr Flächen der Grundsteuer B, wodurch sich entsprechende jährliche Mehreinnahmen der Gemeinde ergeben. Aufgrund der unveränderten Einwohnerzahl geht der Großteil dieser Mehreinnahmen aus Sicht der Allianzgemeinden jedoch im Kommunalen Finanzausgleich („Zuweisungen“) sowie in der Kreisumlage verloren.

Fast alle Gemeinden entwickeln zusätzliche Außenentwicklungsflächen in eigener Regie ohne Hinzuziehung eines Investors oder Entwicklungsträgers. Entsprechend verbleibt die Differenz aus den Kosten des Ankaufs der Bruttoflächen und des Verkaufs der erschlossenen Nettoflächen i.d.R. bei den Gemeinden. Dieser bei den Gemeinden verbleibende Planwertgewinn wird in Tabelle 18 als einmaliger „Gewinn aus Grundstücken“ ausgewiesen. Diesem Gewinn sind die kommunalen Ausgaben für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen gegenzurechnen. Auch diese fallen nur einmalig an.

Tabelle 18: Mehr- und Mindereinnahmen der Gemeinden der Allianz im Vergleichsszenario im Vergleich zur Realentwicklung (Summe über alle zehn Allianzgemeinden)

		Einmalige Mehreinnahmen	Jährliche Mehreinnahmen
Einnahmen	Grundsteuer	0 €	78.700 €
	Einkommensteuer	0 €	0 €
	Gewerbe-/Umsatzsteuer	0 €	0 €
	Zuweisungen	0 €	- 42.400 €
	Konzessionsabgabe	0 €	0 €
	Gewinn aus Grundstücken	5.503.000 €	0 €
Ausgaben	Straßen und Grünflächen	- 1.927.000 €	- 496.000 €
	Soziale Infrastrukturen	0 €	0 €
	Kreisumlage	0 €	- 17.000 €
	Förderung Innenentwicklung	- 257.000 €	0 €
		3.319.000 €	- 476.400 €

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der vorstehenden Abschätzungen

Die Erschließungsstraßen sowie die öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen verbleiben nach der Flächenentwicklung in kommunaler Verantwortung. Die Ausgaben für deren Betrieb und Unterhaltung sowie für die späteren Erneuerungs- und Pflegeaufwendungen wurden in jährliche Ausgaben umgerechnet und entsprechend in Tabelle 18 als jährliche Ausgaben (= negative jährliche Einnahmen) vermerkt.

Über die Allianzgemeinden insgesamt betrachtet stehen somit einmalige Mehreinnahmen von etwa 3,3 Millionen Euro jährlichen Mehrausgaben von knapp 0,5 Millionen Euro gegenüber. Die sich daraus ergebende fiskalische Bilanz wird daher ab dem siebten Betrachtungsjahr negativ, da ab diesem Zeitpunkt die einmaligen Mehreinnahmen durch die jährliche Mehrbelastung der Haushalte aufgezehrt ist (Abbildung 25).

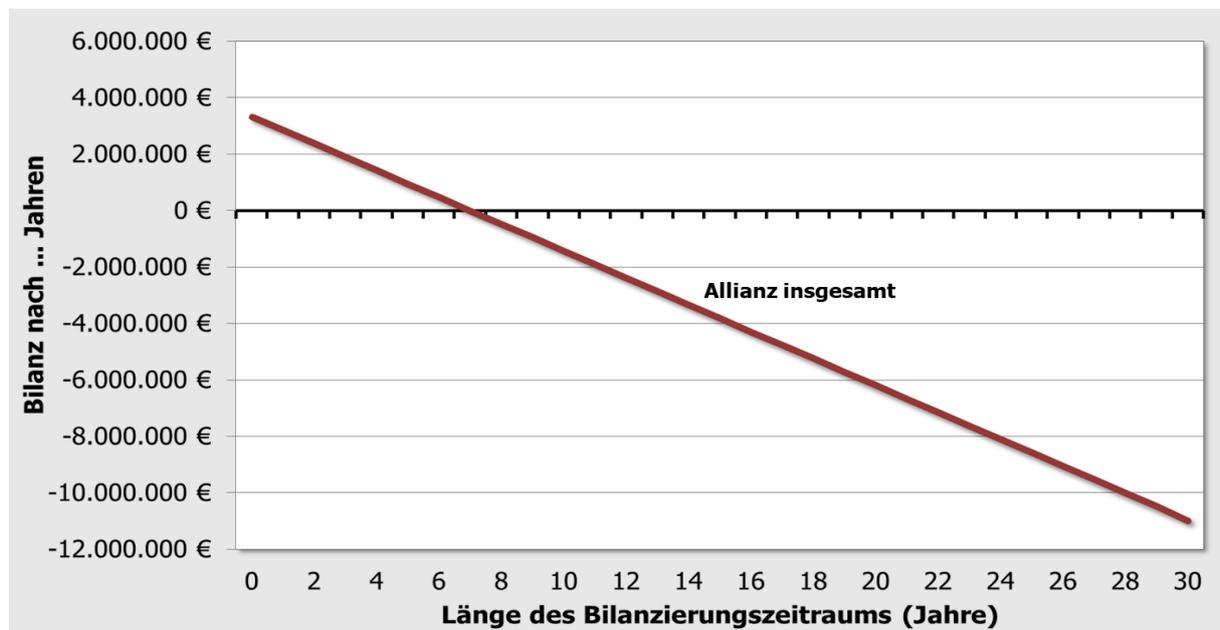


Abbildung 25: Fiskalische Bilanz des Vergleichsszenarios (im Vergleich zur Realentwicklung) in der Summe über alle Gemeinden der Allianz

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der vorstehenden Abschätzungen

Ein vergleichbares Bild ergibt sich auch für die zehn Einzelgemeinden der Allianz (Abbildung 26). Unterschiede zwischen den Gemeinden ergeben sich aus dem unterschiedlich großen zusätzlichen Neubauvolumen im Außenbereich im Vergleichsszenario (Abbildung 21), den unterschiedlichen Gewinnspannen bei der Flächenentwicklung, den ortsüblichen mittleren Grundstücksgrößen sowie unterschiedlichen Hebesätzen. Entsprechend dauert es bei den Gemeinden unterschiedlich lange, bis wann die Mehreinnahmen zu Beginn (sofern überhaupt vorhanden) von den jährlichen infrastrukturellen Mehrbelastungen des Kommunalhaushalts aufgezehrt sind.

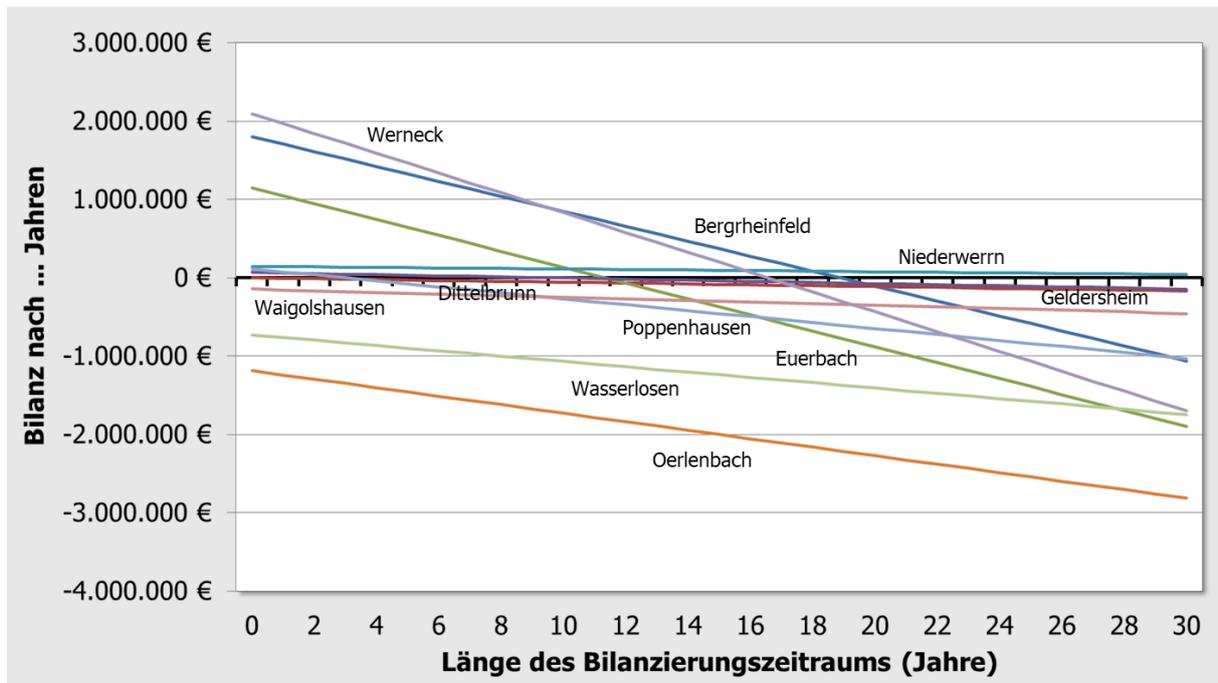


Abbildung 26: Fiskalische Bilanz des Vergleichsszenarios (im Vergleich zur Realentwicklung): Einzelergebnisse für die zehn Gemeinden der Allianz

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der vorstehenden Abschätzungen

Für alle betrachteten Gemeinden rutscht die fiskalische Bilanz des Vergleichsszenarios früher oder später in den negativen Bereich.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass für alle Gemeinden mittel- bis langfristig (z. T. sogar schon kurzfristig) die Realentwicklung mit ihrer ausdrücklichen Orientierung an Innenentwicklung fiskalisch günstiger war, als die im Vergleichsszenario untersuchte, mehr an der Außenentwicklung orientierte Entwicklung.

4.7 Zwischenfazit

Aus der Gegenüberstellung der realen Entwicklung 2008-2017 mit einem Szenario der Entwicklung im gleichen Zeitraum, die sich vermutlich eingestellt hätte, wenn sich die Gemeinden der Allianz nicht auf einen gemeinsamen Weg der verstärkten Innenentwicklung geeinigt und diesen auffallend konsequent umgesetzt hätten, lassen sich die folgenden Schlussfolgerungen ziehen:

- Die in den letzten 10 Jahren realisierte Innenentwicklung hat etwa **50 ha Neuausweisungen im Außenbereich vermieden**.
- Zudem konnten im gleichen Zeitraum **etwa 270 Leerstände** im Innenbereich **vermieden** werden.
- Für die vermiedenen Flächenausweisungen im Außenbereich konnte die Herstellung von jeweils etwa **11 bis 14 km Straße, Kanalisation, Stromleitungen sowie Wasserleitungen vermieden** werden.
- Dies hat die Gebührenzahler/-innen in den Allianzgemeinden (sowie in weiteren, über Zweckverbände mit diesen in Beziehungen stehenden Gemeinden) vor einer Mitfinanzierung von **infrastrukturellen Mehraufwendungen** (erstmalige Herstellung, Betrieb und Unterhaltung, Rücklagenbildung für Erneuerungen) von etwa 4,1 Millionen Euro in den kommenden 20 Jahren bewahrt.
- Trotz ihrer bezüglich Neuausweisungen restriktiven Baulandpolitik haben die Gemeinden der Allianz ein **Neubauvolumen** realisieren können, das auch dann noch dem Durchschnitt aller Gemeinden in den Landkreisen Bad Kissingen und Schweinfurt entspricht, wenn man die in den Bodenpreisen zum Ausdruck kommenden Lagequalitäten vieler Allianzgemeinden berücksichtigt.
- Daraus lässt sich schlussfolgern, dass die Allianzgemeinden durch ihre Baulandpolitik 2008 bis 2017 im Vergleich zu einer „durchschnittlichen“ Baulandpolitik in den beiden Landkreisen **keine Einwohner durch zusätzliche Fortzüge oder abgeschreckte Zuzüge „verloren“ haben**.
- Die realisierte **Innenentwicklung hat sich positiv auf die kommunalen Haushalte ausgewirkt**. So wird die fiskalische Bilanz des Vergleichsszenarios in allen Gemeinden negativ. Während die im Vergleichsszenario beschriebene, stark nach außen orientierte Entwicklung in Gemeinden mit niedrigen Bodenpreisen bereits kurzfristig zu Mehrausgaben führt, können Gemeinden mit höheren Bodenpreisen zunächst einige Jahre von einmaligen Mehreinnahmen im Zuge der Flächenentwicklung profitieren. Diese werden jedoch sukzessive durch die infrastrukturelle Mehrbelastung aufgezehrt, sodass sich die **Außenentwicklung am Ende auch hier als fiskalisch ungünstiger herausstellt**.

5 Die Oerlenbacher Erklärung – Status quo und Perspektiven der Innenentwicklung in der Allianz

Am 16. April 2008 wurde im Rahmen des FLIZ-Projektes (Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit) die sogenannte „Oerlenbacher Erklärung“ (s. Anlage) von den damals amtierenden Bürgermeistern der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal in Oerlenbach verabschiedet. Die Erklärung enthält Leitziele der interkommunalen Zusammenarbeit zum Thema Innenentwicklung. Neben dem festgeschriebenen Grundsatz des Vorrangs von Innenentwicklung vor Außenentwicklung wurden weitere Festlegungen getroffen, wie z. B. sich gegenseitig frühzeitig über Siedlungsentwicklungen zu informieren, gemeinsam Bewusstseinsbildung für das Bauen im Bestand zu betreiben und konkret zu fördern oder für die Einrichtung einer Baulandbörse Sorge zu tragen, in der die Objekte von verkaufswilligen Eigentümern/-innen kostenlos eingestellt werden können.

Um den aktuellen Stand der Meinungen zur Oerlenbacher Erklärung einzuschätzen und zu reflektieren, wurde eine Gruppendiskussion durchgeführt. Explizit mit in die Diskussion einbezogen wurden neben den amtierenden Bürgermeistern/-innen auch die ehemaligen Bürgermeister, die „Väter“ der Oerlenbacher Erklärung. Ziel der Gruppendiskussion war es, den Status quo zur Selbstverpflichtung der Bürgermeister/-innen auf den Vorrang der Innenentwicklung festzustellen und die Zukunftsperspektiven für das Thema Innenentwicklung in der Interkommunalen Allianz zu eruieren.

Innenentwicklung „Was es bringt“	Innenentwicklung „Die Herausforderung“
Wichtig / notwendig (6 x)	Beratungsintensiv
Baukultur / Gestaltung / Optik	Nicht einfach
Für Ortskultur zukunftsweisend	Sorgt für Diskussionen
Selbstverständlich / notwendig	Nicht immer zu vermitteln
Ressourcenschonend / kein unnötiger Flächenverbrauch (2 x)	„ein Tropfen auf den heißen Stein?“
Stärkung der Dörfer / wichtig zur Erhaltung des Ortskerns	
Für Orte / Heimat zukunftsweisend	
Weiterhin aktuell	
Kein (wenig) Leerstand / kein altes „Gerütsch“ (Leerstandsverhinderung) (3 x)	
Belebt das Dorf (2 x)	
Fokussierung auf den Ursprung & Kernbereich einer Gemeinde / Dorf	
Effizienz beim Einsatz von Infrastruktur	

Abbildung 27: Spontane Statements der Bürgermeister/-innen in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal bei der Gruppendiskussion zur „Oerlenbacher Erklärung“ (in Klammer: Zahl der Nennungen)

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Rückmeldungen der Kommunen

Bei diesem Treffen der Altbürgermeister und amtierenden Bürgermeister/-innen konnten spontan folgende Statements unter den beiden Mottos Innenentwicklung – „Was es bringt“ und der damit verbundenen Herausforderung, vereint werden (s. Abbildung 27). Sie werfen ein Schlaglicht auf die Bedeutung und Herausforderungen der Innenentwicklung in den Kommunen.

Der Blick auf die Geschichte der Oerlenbacher Erklärung zeigt, dass sie nach wie vor Bestand hat; es aber auch bereits heftige Diskussionen darum gab. Seit der Verabschiedung der Oerlenbacher Erklärung haben sich zudem die Konstellationen und Rahmenbedingungen für die interkommunale Zusammenarbeit zur Innenentwicklung geändert, wie z. B. Wechsel der Bürgermeister/-innen und Gemeinderäte/-innen, Entwicklung der Zinspolitik, Steigerung des Bauvolumens und der Baupreise etc. Gleichzeitig kann jedoch für die Allianz auf herausragende Kontinuitäten verwiesen werden, wie das zur Verfügung stehende Allianzmanagement mit durchgängiger personeller Kontinuität sowie das Regionalmanagement des Landkreises Schweinfurt mit ebenfalls personeller Beständigkeit. Und nicht zuletzt hat die interkommunale Zusammenarbeit mit sehr regelmäßigen, eng getakteten monatlichen Treffen der Bürgermeister/-innen und einer Vielzahl erfolgreicher Umsetzungsprojekte nach wie vor Bestand.

Die intensive Auseinandersetzung der Teilnehmer/-innen mit der Bedeutung der Innenentwicklung und der Oerlenbacher Erklärung in der Vergangenheit, in der Gegenwart und mit Blick in die Zukunft im Rahmen des „Interkommunalen Cafés“ (Gruppenarbeit), zeigt folgendes Bild.

„Rückblick“ Wie bewerten Sie rückblickend die einzelnen Inhalte bzw. Handlungsansätze der Oerlenbacher Erklärung?

Der ursprüngliche Anlass für die Gründung der Allianz war der Bau der BAB A 71. Es ging darum, die Belastungen zu minimieren und die Chancen der damit verbundenen Flurbereinigung zu nutzen. Mehrere Gemeinden haben zusammen mehr Gewicht als eine allein. Zu den acht Gründungsmitgliedern sind 2008 und 2009 Waigolshausen und Dittelbrunn dazu gekommen. Es wurde zusammen das Modellprojekt FLIZ (Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit) auf den Weg gebracht. Zum Abschluss dieses Projektes entstand die Oerlenbacher Erklärung. Die Allianzkommunen sind überzeugt, dass das gemeinsame Handeln, Abwanderungen in die Nachbargemeinden der Allianz verhindert. Mit der Thematisierung der Leerstandproblematik ist ein Gesinnungswandel eingetreten. Innenentwicklung wird als Gemeinschaftsaufgabe angesehen und fördert dadurch die Solidarität. Es sind konkrete Erfolge zu verzeichnen. Ohne diese Anstrengungen hätten nicht so viele Baulücken im Privatbesitz geschlossen werden können. Die Flächenmanagement-Datenbank, die im FLIZ-Projekt erstmalig in Bayern im Praxistest eingesetzt worden ist, hat sich bewährt und bildet ein wichtiges Instrument für die Fortschreibung. Durch den Datenbestand und die Eigentümeransprache konnte die Vermittlung von Baulücken und Gebäuden erleichtert werden. Der gegenseitige Informationsaustausch war nicht immer umfassend und direkt unter den Allianzgemeinden, manches hat man aus der Zeitung erfahren; ist aber inzwischen sehr viel besser geworden. Inzwischen wird der regelmäßige gegenseitige Austausch sehr befürwortet und nimmt eine wichtige „Kontrollfunktion“ ein. Die Allianzgemeinden haben unterschiedliche Ausgangsbasen und individuelle Wege, um das gleiche Ziel zu erreichen.

„Gegenwart 1“ Wie schätzen Sie aktuell die Bedeutung der Innenentwicklung in der Allianz ein?

Es entwickelt sich etwas (Werneck), die Jugend baut im Dorf – sie helfen sich gegenseitig (Euerbach), in Hambach, Pfändhausen wird innerorts gebaut (Dittelbrunn). Gute Projekte laufen (z. B. Scheunenumnutzung zu Wohnprojekten). Nicht nur in den Altorten, auch in der 50er-Jahre-Siedlung werden Häuser verkauft und renoviert. Die 3. Generation baut die Anwesen der Großeltern um. Teilweise hat es lange gedauert, bis die Entwicklung losging (Waigolshausen). Innenentwicklung ist das Hauptthema der Allianz. Die Vermittlung dieser wichtigen Idee an die jetzige Baugeneration kostet Zeit und Kraft und gelingt nicht immer: Neubau geht (vermeintlich) schneller, Eigenleistung gibt es (aufgrund der geänderten Lebens- und Arbeitsmodelle) immer weniger bei Sanierungen im Bestand. Innenentwicklung ist wichtiger denn je. Neue Aufgaben stehen an, z. B. durch die zunehmende Versiegelung auf privaten Grundstücken, die u. a. der Bewältigung des Klimawandels zuwider läuft.

„Gegenwart 2“ Welche Strategien zur Unterstützung der Innenentwicklung werden je Gemeinde und interkommunal verfolgt?

Die „Oerlenbacher Erklärung“ dient als Rahmen und wurde 2014 überprüft und bestätigt. In allen zehn Allianzkommunen gibt kommunale Förderprogramme zum Bauen im Bestand ohne örtliche Schwerpunkte aufzugeben; ebenso wie die Angebote zur Bauberatung. Dem/der Bürgermeister/-in kommt eine

wichtige Rolle bei Verhandlungen mit Grundstückseigentümern zu. Werbung für den Tag der Innenentwicklung und die Bauhütte Obbach ist zentrale Aufgabe, da damit das Bewusstsein für die Innenentwicklung gefördert wird und sich Nachahmer für Gebäudesanierungen und –umbauten einstellen. Als „Druckmittel“ um einen Beitrag zur Baulückenmobilisierung zu leisten bzw. darauf zu hoffen, wird die Durchsetzung der Verkehrssicherungspflicht bei unbebauten Grundstücken konsequent vollzogen (z. B. bei mangelndem Kehrdienst, Winterdienst). Der Denkmalschutz hat in Bezug auf die Wiedernutzung denkmalgeschützter Gebäude eine positive Entwicklung genommen. Mit der anstehenden Änderung der Grundsteuer C erhofft man sich Unterstützung. Die Unterstützung durch das Landratsamt mit Projekten und konkreten Angeboten zur Stärkung der Innenentwicklung wird sehr begrüßt.

„Zukunft“ Wie sieht Ihrer Meinung nach die Oerlenbacher Erklärung der Zukunft aus? Unverändert, modifiziert, ergänzt?

Die Oerlenbacher Erklärung wird bestätigt, sie genügt! Im Grundsatz kann die Erklärung bleiben. Die Erklärung wurde vor zehn Jahren vorausschauend formuliert, sodass bisher keine Änderungen nötig waren. Eine Überprüfung und Wiederbestätigung nach der Kommunalwahl 2020 ist sinnvoll. Überlegenswert ist eine Namensänderung, da viele Außenstehende den Begriff nicht einordnen können. Der Inhalt der Erklärung ist nicht am Titel ablesbar. Das grundsätzliche Ziel, die Innerorte zu stärken, bleibt weiterhin wichtig. Die Verknappung von neuem Bauland hat Druck auf das Thema gebracht.

Als gemeinschaftliches Fazit kann festgestellt werden, **dass die „Oerlenbacher Erklärung“ weiterhin Bestand haben soll und dass sie sich bewährt hat!** Lediglich geringfügige Ergänzungen werden für nötig gehalten, um den einen oder anderen Aspekt (der sich aus neuen Anforderungen für die Innenentwicklung ergibt) anzusprechen wie z. B. Hinwirken der Kommunen auf gemeinschaftliche bzw. neue Wohnangebote in den Ortskernen. Nachzudenken wäre, ob nicht ein anderer Name geeigneter wäre, da es hier in der Vergangenheit häufig Erklärungsbedarf gab. Die Zusammenarbeit der zehn Kommunen zu diesem Thema wird – gegenüber früheren Jahren - von den Bürgermeister/-innen als vertraulich, engagiert und sehr konstruktiv bezeichnet. Eine gute Basis, auf die jeder einzelne weiter bauen kann.

Die Diskussion der Zukunftsperspektiven für die Innenentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal hat ergeben, dass sich **die beteiligten Bürgermeister/-innen der Interkommunalen Allianz der vorrangigen Innenentwicklung stark verpflichtet sehen**, diese weiter angehen werden und viele Vorteile darin sehen. Um den in den letzten Jahren durch positive wirtschaftliche Entwicklung gewachsenen Druck in der Region Schweinfurt nach Baugrundstücken zu begegnen, sind aktuell in wenigen Kommunen der Allianz und wenn dann überwiegend in geringem Umfang **Siedlungserweiterungen geplant**. Dabei ist auch die Siedlungsentwicklung im Raum Schweinfurt insgesamt im Auge zu behalten, da z. B. umfangreiche Konversionsflächen (100 ha) auf Geldersheimer, Niederwerrner und Schweinfurter Gemeindegebiet freierwerden, die u.a. auch für den Wohnungsbau umgenutzt werden können.

6 Einschätzung der Wirksamkeit der Maßnahmen der Innenentwicklung

In der Interkommunalen Allianz haben seit 2008 eine Vielzahl von Aktivitäten stattgefunden, um die Innenentwicklung voran zu treiben (s. Kapitel 2). Die Gegenüberstellung und Bilanzierung der Innenentwicklungspotenziale von 2008 zu 2017 hat gezeigt, dass in den zehn Kommunen in erheblichem Umfang Hofstellen und Wohngebäude wiedergenutzt wurden und Baulücken bebaut werden konnten (s. Kapitel 3). Mit dem vorgestellten Aufwand an Innenentwicklungsaktivitäten konnte dieses Bilanzergebnis erzielt werden. Es ist jedoch nicht möglich zu benennen, in welchem Umfang welche Maßnahme zur Erzielung dieses Ergebnisses beigetragen hat. Unbestritten ist, dass der Verzicht auf Neuausweisungen von Bauplätzen am Siedlungsrand (s. Kapitel 4) sowie die Beseitigung von städtebaulichen Missständen bzw. von baulichen und strukturellen Defiziten im Rahmen von Städtebauförderung und Dorferneuerung einen essentiellen Beitrag zur Umsetzung von Innenentwicklungsprojekten leisten. Es ist zudem möglich, das Wissen und die Erfahrung der Innenentwicklungsakteure vor Ort zu nutzen, indem sie die Wirksamkeit der Maßnahmen zur Umsetzung der Innenentwicklung einschätzen. Im Rahmen des Validierungs-Workshops haben die Bürgermeister/-innen, die Innenentwicklungslotsen/-innen sowie die Begleiter/-innen der Innenentwicklung getrennt voneinander eine Einschätzung der Wirksamkeit der eingesetzten Instrumente vorgenommen. Je Maßnahme bzw. Innenentwicklungsaktivität (s. Kapitel 2) konnte eine Einstufung zur Wirksamkeit nach „sehr hoch“, „hoch“, „gering“ und „ohne Bedeutung“ getroffen werden.

Die **Begleiter/-innen** (Allianzmanagement, Amt für Ländliche Entwicklung, Bereich Zentrale Aufgaben der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung) sahen die Wirksamkeit des eingesetzten Instrumentariums bei den meisten Maßnahmen als sehr hoch oder hoch an.

Dagegen zeigt die Einschätzung der Innenentwicklungslotsen/-innen und Bürgermeister/-innen ein differenziertes Bild. Bei beiden Gruppen wird auch ein Großteil der Innenentwicklungsaktivitäten mit „sehr hoher“ und „hoher“ Wirksamkeit für die Umsetzung der Innenentwicklung angesehen, jedoch nicht ganz in dem Ausmaß der Begleiter/-innen.

Bei den **Bürgermeistern/-innen** erhielt den größten Zuspruch die Maßnahme „Beschluss Oerlenbacher Erklärung“ (9 von 10 BMs) und die „Bauberatung“ (8 von 10) mit der Einstufung „sehr hoher“ Wirksamkeit. Bei der Gruppe der **Innenentwicklungslotsen/-innen** fällt auf, dass vor allem die Maßnahmen des kommunikativen sowie des fachlich-konzeptionellen Themenfeldes nicht so viele Zuordnungen der Kategorie „sehr hohe“ Wirksamkeit erhalten haben, wie bei den Bürgermeister/-innen. Die Maßnahmen, denen die höchste Wirksamkeit zugewiesen wird, sind hier „Innenentwicklungsprojekte der Gemeinde als Vorbild“ (9 von max. 10) und „Schulungen für neue Bürgermeister/-innen“ (9 von max. 10).

Einschätzung der Wirksamkeit der Innenentwicklungsaktivitäten gesamt

Die Gesamteinschätzung zur Wirksamkeit der Maßnahmen – also alle drei Akteursgruppen mit ihren Wertungen summiert - kommt zu folgendem Ergebnis (s. Abbildung 28 bis Abbildung 31):

- Aus dem **Bereich der kommunikativen Maßnahmen** kristallisierte sich die „Vorstellung guter Beispiele der Innenentwicklung“ als effektivste Maßnahme heraus. In diesem Zusammenhang stehen auch weitere als sehr effektiv bewertete Maßnahmen, wie der „Tag der Innenentwicklung“, die „Bewerbung von Innenentwicklungstätigkeiten in der Presse bzw. Gemeindeblättern“, die ebenfalls wesentlich auf die Vorstellung von Best Practice-Ansätzen abheben.
- Mit etwas weniger häufigen Nennungen in der Kategorie „sehr hoch“ konnten das „jährliche Vortragsprogramm der Bauhütte Obbach“, „Gestaltungsleitfäden je Kommune“ sowie die „Wertschätzung des Engagements der Bürger (z. B. Empfang der Innenentwickler)“ punkten.
- Im **Handlungsfeld der fachlich-konzeptionellen Maßnahmen** sticht die Bewertung der Oerlenbacher Erklärung mit „sehr hoher“ Wirksamkeit heraus. Das gilt auch für die erneute Bestätigung der Oerlenbacher Erklärung im Jahr 2014. Eine ebenfalls „sehr hohe“ Wirksamkeit wird vor allem den „gemeindespezifischen Innenentwicklungskonzepten“ (z. B. ISEKs), der „Flächenmanagement-Datenbank/Innenentwicklungskatastern“,

der „Systematischen Eigentümeransprache“ bei Baulücken und Leerständen, der „Benennung von Innenentwicklungslotsen“ sowie den „Aktivitäten des Allianzmanagements zur Innenentwicklung“ zuerkannt.

- Aber auch das „interkommunale Modellprojekt FLIZ“, das „Innenentwicklungskonzept des Landkreises Schweinfurt“, die „Gebäude- und Immobilienbörse“, die „regelmäßige Aktualisierung von Datenbank / Kataster“, „regelmäßige Berichterstattung zur Potenzialaktivierung“ sowie der „Workshop zur Innenentwicklung/Strategieseminar Klosterlangheim“ der Allianz werden von einem kleineren Teil der Akteure vor Ort noch als „sehr hoch“ in der Wirksamkeit eingestuft.
- Bei der Aktivität „Politische Initiativen“ gehen die Wertungen am weitesten auseinander: ein kleiner Teil der Akteure sieht diese Maßnahmen „ohne Bedeutung“ für die Umsetzung der Innenentwicklung.
- Im Bereich der **finanziellen Maßnahmen** wurden alle Punkte durchgehend mit der Wirksamkeit „sehr hoch“ und „hoch“ belegt. Am wichtigsten wurden hier die „Bauberatung“ und „kommunalen Förderprogramme“ bewertet, gefolgt von „Maßnahmen im Rahmen der Städtebaulichen Sanierungsgebiete, bzw. Dorferneuerung“. Auf den weiteren Plätzen stehen „Abschreibungsmöglichkeiten für Private (in Sanierungsgebieten)“, „Investitionen i. d. öffentlichen Raum (Plätze, Straßen)“ und „Investitionen in Gebäude (Dorfgemeinschaftshäuser)“.
- Im Bereich der **sonstigen Maßnahmen**, sticht die „Engagierte persönliche Beratung bei Erstanfragen durch die Bürgermeister“ heraus, die auf gleicher Stufe mit den „Innenentwicklungsprojekten der Gemeinde als Vorbild steht“. Sehr hohe Bedeutung wird zudem den „Schulungen für neue Bürgermeister/-innen“ beigemessen; von etwas weniger Akteuren auch den „Schulungen für Gemeinderäte“. Die „regelmäßigen Treffen der Allianz-kommunen“ werden in der Gesamtheit der 20 Nennungen als „hoch“ (15-mal) und fünfmal als „sehr hoch“ in der Wirksamkeit eingestuft. Bei der Maßnahme „keine Neuausweisung von Baugebieten“ zeigt sich ein etwas differenziertes Bild. Die Einstufungen reichen von „sehr hoch“ über „hoch“ bis „geringe“ Wirksamkeit. Mehr als die Hälfte der Nennungen verweist jedoch auf eine hohe Wirksamkeit.

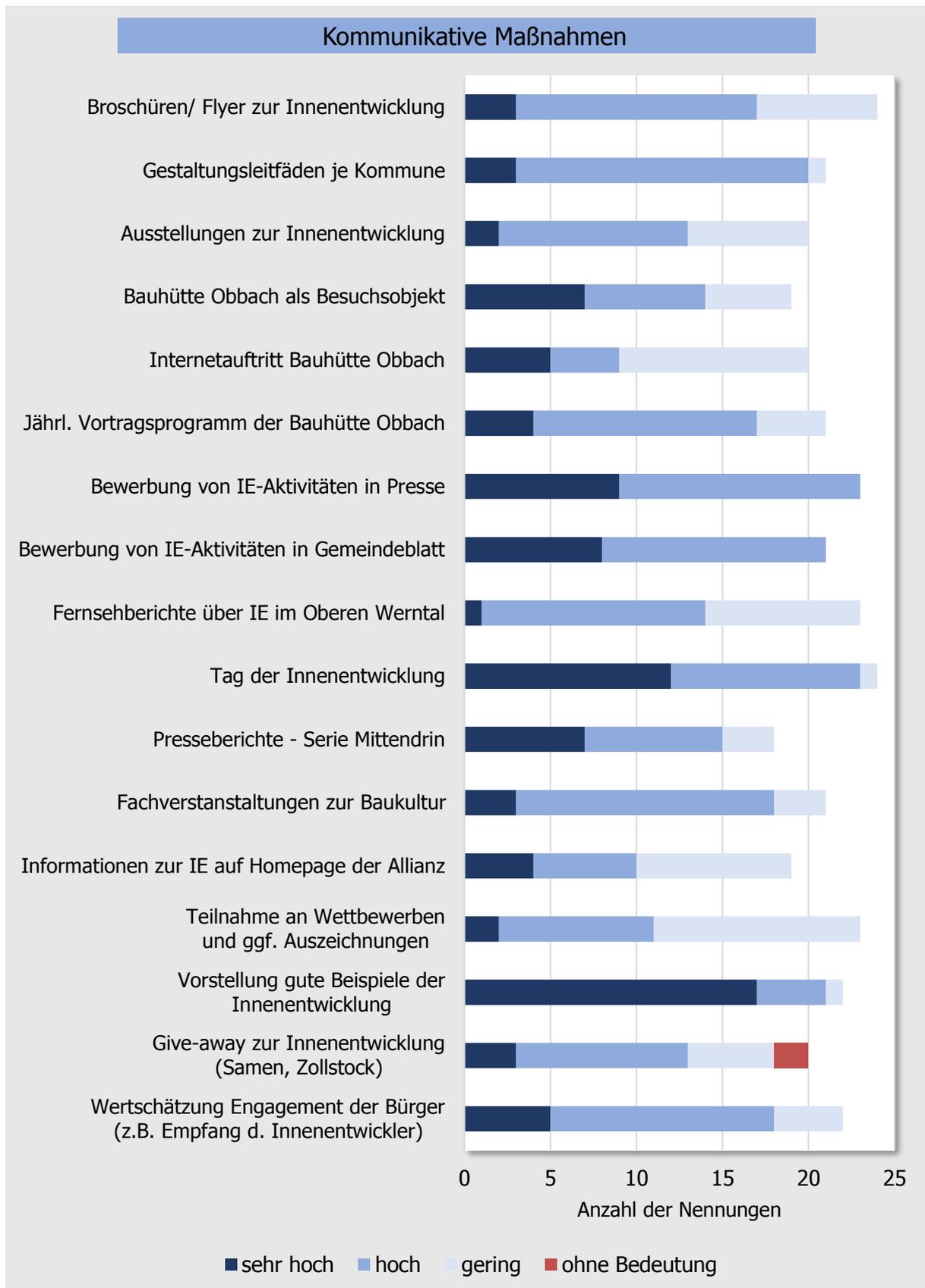


Abbildung 28: Einschätzung der Wirksamkeit der kommunikativen Maßnahmen für die Innenentwicklung nach Anzahl der Nennungen – summiert (Bürgermeister/-innen, Lotsen/-innen, Begleiter/-innen)

Quelle: Eigene Darstellung nach Punktwertung der Teilnehmer/-innen

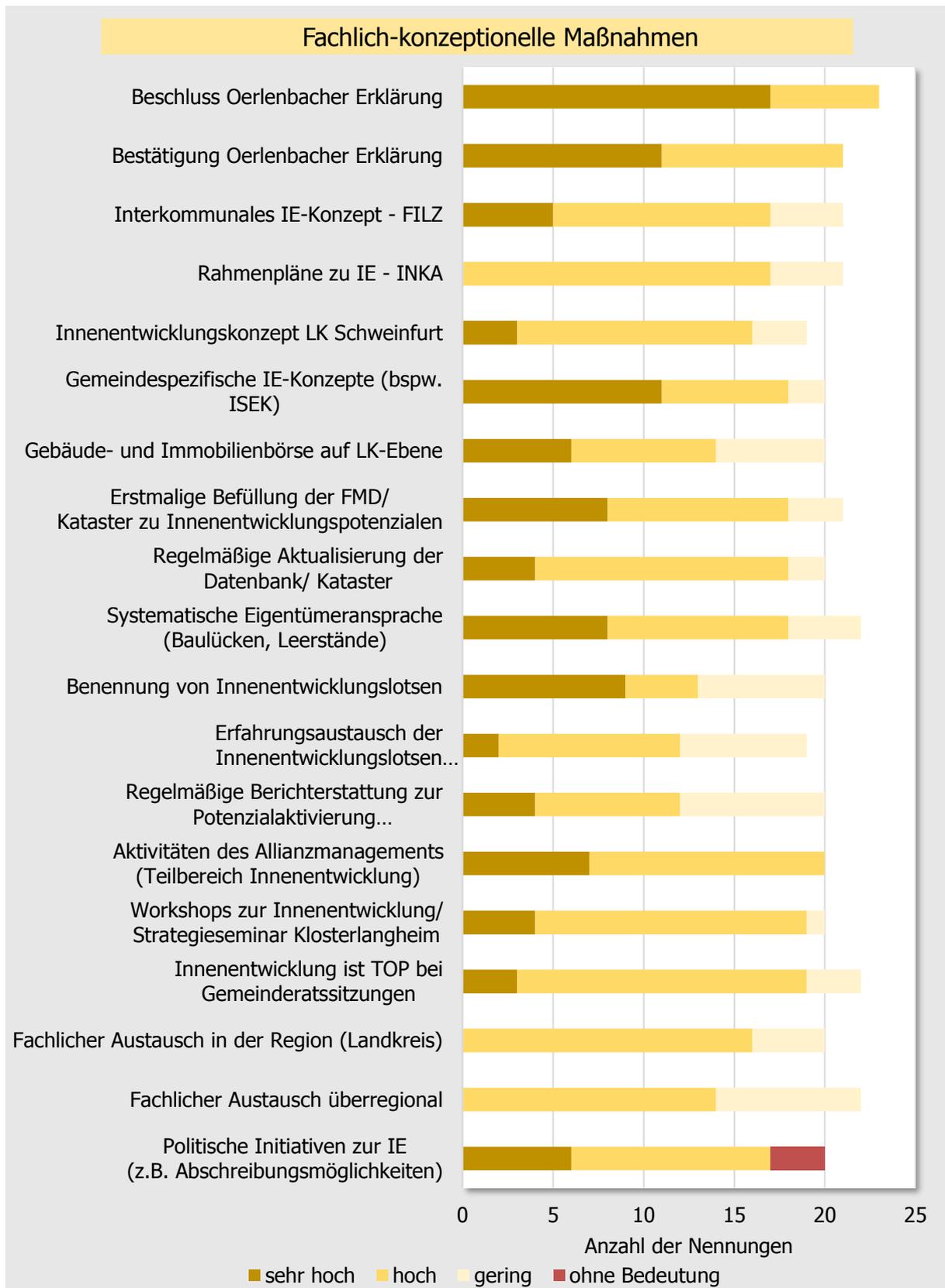


Abbildung 29: Einschätzung der Wirksamkeit der fachlich-konzeptionelle Maßnahmen für die Innenentwicklung nach Anzahl der Nennungen – summiert (Bürgermeister/-innen, Lotsen/-innen, Begleiter/-innen)

Quelle: Eigene Darstellung nach Punktwertung der Teilnehmer/-innen

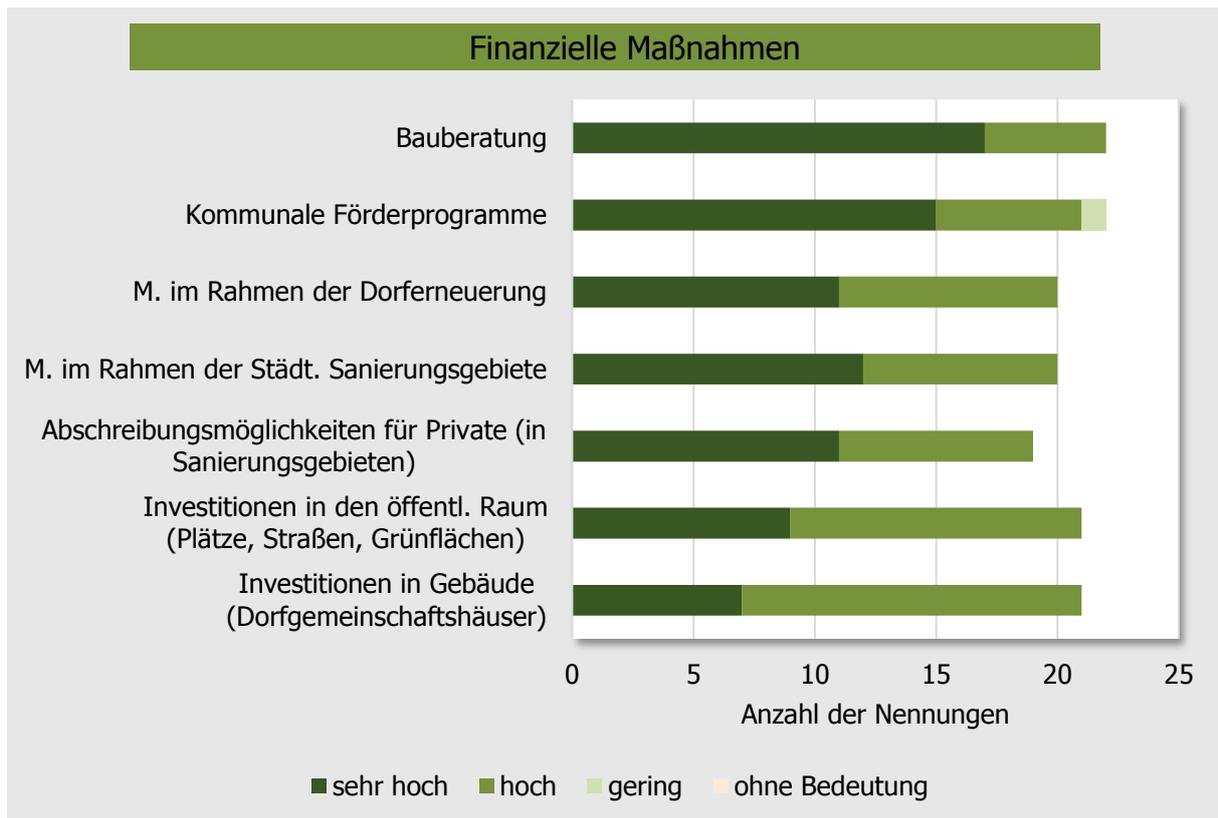


Abbildung 30: Einschätzung der Wirksamkeit der finanziellen Maßnahmen für die Innenentwicklung nach Anzahl der Nennungen – summiert (Bürgermeister/-innen, Lotsen/-innen, Begleiter/-innen)

Quelle: Eigene Darstellung nach Punktwertung der Teilnehmer/-innen

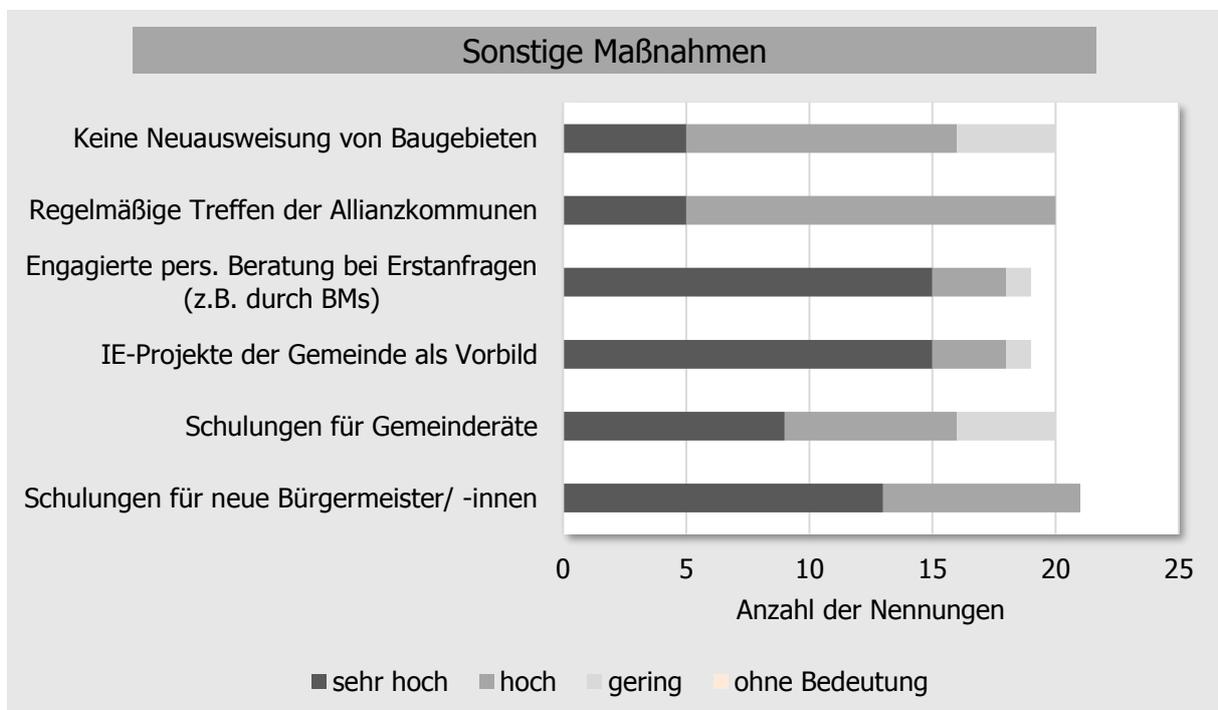


Abbildung 31: Einschätzung der Wirksamkeit der sonstigen Maßnahmen für die Innenentwicklung nach Anzahl der Nennungen – summiert (Bürgermeister/-innen, Lotsen/-innen, Begleiter/-innen)

Quelle: Eigene Darstellung nach Punktwertung der Teilnehmer/-innen

7 Hemmnisse und Erfolgsfaktoren der Innenentwicklung sowie sonstige positive Folgeeffekte

7.1 Hemmnisse und ungünstige Rahmenbedingungen

Durch die Einzelinterviews und Gruppengespräche/Workshops mit den lokalen Akteuren (Bürgermeister/-innen und Innenentwicklungslotsen/-innen) inkl. Allianzmanagement sowie den begleitenden Behörden (Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Landkreise) konnten nachteilig wirkende Faktoren identifiziert werden, aber auch konkrete Hinweise auf Erfolgsfaktoren der Innenentwicklung gewonnen werden.

Hemmnisse gehen oft Hand in Hand mit aktuell bestehenden Rahmenbedingungen, die nur zum Teil von den Akteuren vor Ort steuerbar sind. So sind gesellschaftliche Faktoren nur schwer zu beeinflussen und unterliegen oft generellen Strömungen in der Gesellschaft oder haben finanzielle Hintergründe (s. auch Zinspolitik). Die persönlichen Gründe; sich für die Sanierung einer Immobilie zu entscheiden, lassen sich teilweise durch erfolgreiche Bauberatungen und das Aufzeigen guter Beispiele beeinflussen. Ungleichgewichte in der Innenentwicklung in Bezug auf die räumliche Lage der Gemeinden zum nächstgelegenen Oberzentrum (Schweinfurt) lässt sich ebenfalls nur teilweise beeinflussen (z. B. durch bessere Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, einzigartige, attraktive Immobilienangebote, besonderer Bürgerservice). Nachfolgend sind Hemmnisse bzw. ungünstige Rahmenbedingungen und Erfolgsfaktoren der Innenentwicklung aufgeführt, die für das Obere Werntal identifiziert werden konnten.

Gesellschaftliche und wirtschaftspolitische Aspekte

- ④ Weitere Zunahme von Leerständen und Problemimmobilien
Durch den anhaltenden demographischen Wandel mit Zunahmen in der Gruppe der Älteren und Hochbetagten dürfte es zu mehr leerfallenden Häusern kommen, insoweit sie nicht über einen glücklichen Generationswechsel oder den Verkauf weitergenutzt werden
- ④ Aktuelle Zinspolitik und Beharrungstendenzen der Eigentümer
Aufgrund der aktuellen Zinspolitik verkaufen Eigentümer ihre Immobilien ungerne, da es für Wertanlagen bei der Bank nur sehr geringe Zinsen gibt.
- ④ Unrealistische finanzielle Voraussetzungen von Immobilienerwerbern
So ist es neuen Eigentümern zwar möglich, eine sanierungsbedürftige Immobilie im Altort zu erwerben und ggf. innen zu modernisieren, aber das Vermögen reicht nicht mehr für die Sanierung und Aufwertung des Gebäudes/ der Fassade aus, sodass somit auch kein Beitrag zur Innenentwicklung, die den Ortskern aufwertet, geleistet wird.
- ④ Mindernutzungen bei Hofstellen und Leerständen
Die Hofstellen und leerstehenden Gebäude mit ihren Grundstücken werden eher zur Ablage von Brennholz, zur Unterbringung von Wohnwagen/ Wohnmobilen etc. verwendet, als saniert und bewohnt. Die Einnahmen daraus decken wohl die laufenden Kosten für die Immobilie.
- ④ Ungleichgewicht durch Stadt-Land-Gefälle bei Vermarktung
Die Unterschiede zwischen stadtnahen und ländlich peripher gelegenen Gemeinden hinsichtlich Nachfrage nach Immobilien führen zu unterschiedlichem Druck, Bestandsgebäude zu erwerben und zu sanieren oder Baulücken im Bestand zu nutzen (Voraussetzung: Verkaufsbereitschaft der Eigentümer/-innen).

Handwerker/ Planer/ Architekten

- ④ Zu wenig qualifizierte Planer und Architekten für Innenentwicklungsprojekte
Bauen im Bestand im dörflichen Umfeld erfordert Architekten und Planer mit speziellem Wissen und Engagement, die nur sehr begrenzt zur Verfügung stehen bzw. die Nachfolge von Experten vor Ort nicht gesichert ist. Die teilweise fehlende Qualität der Planungen bei Umbau und Sanierung gefährdet das Ortsbild und stellt Bauherren nicht zufrieden.

Außerdem besteht die Gefahr der Abschreckung für Sanierungen bei unqualifizierten Beratungen.

⓪ Immer weniger qualifizierte Handwerker

Es stehen immer weniger qualifizierte Handwerker vor Ort zur Verfügung, die alte Techniken beherrschen, die für Sanierungen von Nöten sind und die über das spezielle Erfahrungswissen für Umbau und Sanierung im Bestand verfügen.

Aspekte der Eigentümerseite

⓪ Persönliche Gründe

Die persönlichen Lebensumstände erschweren den Prozess der Nachverdichtung und Aktivierung im Bestand, wie z. B. beim Immobilieneigentum in der Hand von Erbgemeinschaften.

⓪ Unrealistische Verkaufspreise

Teilweise erschweren überzogene, unrealistische Verkaufspreise von sanierungsbedürftigen Immobilien den Verkauf an Dritte bzw. den Ankauf durch die Gemeinde.

⓪ Fehlende, bedarfsgerechte Wohnangebote

Barrierefreier Wohnraum, Mietwohnungen oder insbesondere kleine Wohnungen für Erst-Haushaltsgründer sind in den kleineren Orten schwer zu bekommen bzw. stehen nicht zur Verfügung (Voraussetzung für Umzug vor Ort, z. B. von Eigenheim in Wohnung).

⓪ Hofstellen als besondere Herausforderung

Es bestehen erhöhte Schwierigkeiten beim Verkauf von Hofstellen. Hier ist nicht nur ein Wohnhaus zu sanieren, sondern ggf. auch mehrere Nebengebäude. Dies erfordert einen höheren Kosten- und Arbeitsaufwand bei den Eigentümern.

⓪ Fehlende handwerkliche Begabung

Rückläufige handwerkliche Fähigkeiten, fehlender Wille zu Sanierungen oder fehlende Hilfe von Angehörigen sind vielfach die Hemmschuhe für den Umbau im Bestand; mit zunehmenden Tendenzen, da Auflösung der Familienstrukturen aufgrund Tendenz zu kleineren Familien, getrennte Wohn- und Arbeitsorte (Pendler), Zunahme der Arbeitsteiligkeit und fehlendes vererbtes Fachwissen etc.

Organisatorische, strategische Aspekte auf kommunaler Ebene

⓪ Auslastung der Gemeindeverwaltungen

Die Gemeindeverwaltungen arbeiten im Augenblick schon am maximal Möglichen. Weiteres Personal wäre vonnöten, um sich mehr zu engagieren und die Anfragen, z. B. nach Objekten oder der Umnutzung individuell und maßgeschneidert zu begleiten.

⓪ Fehlende Konzepte und Visionen für die Ortsentwicklung

Der Erwerb von Einzelobjekten im Altort ist für die Gemeinde sehr schwierig, wenn es kein Konzept / keine Vision für den Altort gibt bzw. für einen größeren Bereich im Ort, der sich zur Umgestaltung anbietet. Es geht darum, Maßgaben dafür zu haben, wo und wie die Immobilien erworben werden können und was damit passieren soll.

⓪ Rahmenpläne mit verbindliche Vorgaben

Konkrete Maßgaben für Erhalt und Gestaltung der Altorte in den Gemeinden (z. B. Altortrahmenplan Berg Rheinfeld) schränken die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen ein und erfordern umfassende Gespräche bis zur Umsetzung, garantieren jedoch den Erhalt des typischen Ortsbildes und damit der Qualität der Innenentwicklung für alle.

④ Ortstypischer Baustil der Gebäude und Ortsbild

Die Passfähigkeit der Um- und Neubauten in ein ansprechendes Ortsbild gerät bei Entscheidungen des Gemeinderates außer Blick und es werden Bauanträge genehmigt, die nicht ins Ortsbild passen. Grundsätzlich ist jede Bauaktivität zu begrüßen; aber auch ein attraktives Ortsbild ist für eine erfolgreiche Innenentwicklung nötig. Gleichzeitig bestehen Forderungen, bei den Baugenehmigungen großzügiger zu sein.

Sonstige Aspekte

④ Zwei Landkreise mit unterschiedlichen Angeboten in der Allianz

Mit Oerlenbach liegt eine Kommune der Allianz im Landkreis Bad Kissingen, sodass die Angebote des Landkreises Schweinfurt zur Förderung der Innenentwicklung nicht genutzt werden können.

7.2 Erfolgsfaktoren der Innenentwicklung

Die Interviews mit den Akteuren der Innenentwicklung im Oberen Werntal sowie die Diskussionen in den Workshops und Gruppendiskussionen haben klare Hinweise zu unterstützenden Faktoren und positiven Rahmenbedingungen der Innenentwicklung gegeben. Sie sind – was die Interkommunale Allianz Oberes Werntal betrifft – zum Teil als Voraussetzung für eine erfolgreiche Aktivierung innerörtlicher Bau- und Umnutzungspotenziale zu sehen und zum Teil für eine weitere Stärkung und Unterstützung der Innenentwicklung fort zu führen. Letztlich geht es vor allem auch darum, einen motivierenden und wertschätzenden Rahmen für „Investitionen“ von privaten Eigentümern und Neu- und Umbauwilligen in den Bestand zu schaffen.

Gesellschaftliche, institutionelle und rahmengebende Aspekte

④ Günstige Finanzierungsbedingungen

Aktuelle Niedrig-Zinspolitik bietet günstige Konditionen für die Finanzierung und die Sanierung von Immobilien und fördert die Investitionen in Um- und Neubau, da Spareinlagen derzeit bei der Bank kaum Rendite bringen.

④ Hoher Siedlungsdruck bzw. hohe Nachfrage

Zumindest in den Allianzkommunen in direkter Nachbarlage zu Schweinfurt ist die Mobilisierung von Bauplätzen und Häusern in älteren Siedlungsgebieten (bei Verkaufsbereitschaft) ein Selbstläufer und muss nur gesteuert und begleitet werden.

④ Allianzmanagement mit viel Engagement und Kompetenz

Das Allianzmanagement trägt dafür Sorge, dass das Thema Innenentwicklung kontinuierlich auf der Tagesordnung der Interkommunalen Allianz steht, unterstützt und berät die Kommunen bzw. zeigt Unterstützung und Fördermöglichkeiten auf. Beständig werden Ideen und neue Entwicklungsperspektiven sondiert, die die Allianzkommunen anregen, sich immer wieder mit dem Thema Innenentwicklung auseinander zu setzen.

④ Regelmäßige Alliansitzungen mit positiver „sozialer Kontrolle“

Die häufigen Treffen der Interkommunalen Allianz (monatlicher Rhythmus) stellen den wichtigen Rahmen für den kontinuierlichen Austausch und die Abstimmung zum Thema Siedlungsentwicklung dar und gelten auch als „soziales Kontrollgremium“ im positiven Sinne; es konnte sich dadurch eine sehr gute Vertrauensbasis entwickeln, die auch kontroverse Diskussionen aushält.

④ Funktionierendes Dorf- und Gemeinschaftsleben

Zusammenhalt und Engagement der Bürger/-innen im Dorf- und Gemeinschaftsleben (z. B. Vereine, Feste, Nachbarschaftshilfe) befördern die Innenentwicklung. Das Thema kann in diesem Kontext in den vielen Facetten vermittelt werden und es gibt Engagement

für die Weiterentwicklung des Dorfes bzw. Ortsteils. Zitat aus der Diskussion (Bürgermeister): „Die „Bänke“ vor den Häusern zur Straße hin werden teilweise wieder genutzt; nachbarschaftliche Zusammenkünfte entstehen spontan.“

Siedlungsentwicklung / Bodenpolitik auf der kommunalen Ebene

📍 Dorferneuerung / Städtebauförderung

Innenentwicklung in Kombination mit Dorferneuerung, da durch die Festlegung des Verfahrensgebietes konkrete finanzielle und beratende Unterstützung der Privateigentümer möglich ist; das gilt adäquat für die Festlegung von Sanierungsgebieten im Rahmen der Städtebauförderung (Zuschüsse, Bauberatung, Abschreibungsmöglichkeiten).

📍 Keine Neuausweisung von Siedlungsgebieten am Ortsrand

Im Bestand liegen in allen Kommunen in der Regel in ausreichendem Umfang Umbau- und Umnutzungsobjekte und bisher noch unbebaute Grundstücke (Baulücken) vor, auch wenn die Aktivierung dieser Flächen und Objekte der Überzeugungsarbeit und begleitender Bemühungen zur Förderung der Innenentwicklung (bewusstseinsbildend, beratend, ggf. finanziell) bedarf. Die Bereitstellung von Neubaugrundstücken am Rand mindert die Motivation und den Druck, sich um innerörtliche Aufwertungen zu bemühen. Zitat aus der Diskussion (Bürgermeister): „Man muss den Deckel draufhalten (wenig oder keine Neuausweisung), um den Druck zu erhöhen, denn ohne Druck funktioniert Innenentwicklung nicht.“

📍 Gemeinde als Vorbild

Wenn die Kommunen selbst Innenentwicklungsprojekte umsetzen, verdeutlichen sie gegenüber der Bürgerschaft, dass sie hinter den Dingen stehen und regen dazu an, selbst etwas zu verbessern und die Initiative zu ergreifen, z. B. regt die Neugestaltung und Aufwertung von Dorfplätzen und öffentlichem Raum Mitmacheeffekte bei Anliegern und Nachbarn an. Das gilt auch für ein kontinuierliches Engagement der Gemeinde zum Thema Bewusstseinsbildung, um Innenentwicklung in den „Köpfen“ zu verankern – selbstständig als Kommunen oder im interkommunalen Kontext mit der gesamten Allianz. Zitat aus der Diskussion (Innenentwicklungslotse): „Nach zehn Jahren Engagement erkennen auch die Gemeinderäte den Wert der Innenentwicklung in der Allianz.“

📍 Rahmengebende Innenentwicklungskonzepte

Integrierte Entwicklungskonzepte (z. B. ISEK) und Rahmenpläne der Innenentwicklung (z. B. je Ortsteil) bilden ein fachliches Leitbild und dadurch eine gute Argumentationsbasis (gegenüber Bürger/innen, Gemeinderäten/innen sowie verwaltungsintern) für die Umsetzung von Maßnahmen der Innenentwicklung.

📍 Engagierte Erstberatung bei Grundstücks- und Bauanfragen

Engagierte Erstberatung mit Aufzeigen von alternativen Möglichkeiten (z. B. Umbau von Hofstellen, Abriss und dadurch Entstehung eines Bauplatzes) durch Bürgermeister/-innen und Lotsen/-innen bei Anfragen nach neuen Baugrundstücken und Bauplätzen. Zitate aus der Diskussion einer Bürgermeisterin: „Seit ich Bürgermeisterin bin, bin ich Immobilienmaklerin“ oder „Innenentwicklung ist inzwischen häufig ein Tauschgeschäft, die Gemeinde ist vermittelnd zwischen den Kaufparteien tätig“.

📍 Vorausschauende informelle Beratungsgespräche

Bürgermeister/-innen und Innenentwicklungslotsen/-innen ergreifen frühzeitig die Initiative, um z. B. mehrere Erbgemeinschaften, die in Nachbarschaft zueinander liegen, über Innenentwicklungsideen und Optionen zu informieren; auch um ggf. beengte Lagen im Ortskern zu entkernen.

📍 Strategische Grundstücks- und Immobilienankäufe

Die Gemeinde kauft Gebäude oder Flächen an strategisch bedeutsamen Standorten im Dorf auf (ggf. nur Zwischennutzung oder optische Aufwertung) und wartet bis umliegende wichtige Gebäude auch gekauft werden können, damit größere Projekte entstehen

können, die den Ortskern insgesamt aufwerten (z. B. Platzgestaltung, Abriss und/oder Zusammenlegung von Gebäuden für neue, kombinierte Nutzungen).

Bewusstseinsbildung und Motivation privater Eigentümer

- ① Umfassender Beteiligungsansatz der Dorferneuerung
Innenentwicklung in Kombination mit Dorferneuerung als wichtige Strategie der Bewusstseinsbildung, da durch Dorferneuerungsverfahren das Wissen über die Entstehungsgeschichte, die Gebäude mit besonderen Funktionen und Qualitäten im Ort und die Bedeutung der dörflichen Bau- und Sozialstrukturen bereitgestellt und mit der Bürgerarbeit in der Vorbereitungsphase der Dorferneuerung das Dorfleben und das gemeinschaftliche Gestalten und Handeln im Dorf gefördert wird. Gemeinschaftsprojekte entstehen und es wird vor allem Bewusstsein für die Erhaltung von Bausubstanz im Altort geweckt.
- ① Erstberatungen entscheiden über Innenentwicklungserfolg
Eine passfähige, erfolgreiche Erstberatung der Eigentümer und Bauwilligen durch die von den Kommunen (oder seit Ende 2017 vom Landkreis) beauftragten Architekten und Planer ist ein Dreh- und Angelpunkt der Innenentwicklung.
- ① Hinweis auf die Allgemeinwohlverpflichtung des Eigentums
Bei Baulücken und leerstehenden Gebäuden wird häufig kein Winterdienst, Gehölzrückschnitt und ähnliches durchgeführt (Unterhalt von Grundstücken wird unterlassen) und damit die Sicherheit im öffentlichen Raum beeinträchtigt. Diese nachteiligen Effekte im Gemeinschafts- und Dorfleben publik zu machen, fördert Verständnis für Notwendigkeit der Innenentwicklung und die Notwendigkeit des Engagements der Eigentümer („Eigentum verpflichtet“).
- ① Bewusstseinsbildung zu den Vorteilen der Innenentwicklung
Beständige, ständig wiederkehrende Information über die Vorteile der Innenentwicklung ist wichtige Rahmenbedingung für die Innenentwicklung, wie z. B. unter den Aspekten
 - „Häuser mit Geschichte und Charakter“, die nur im alten Ortskern zu finden sind (Mehrwert für das Ortsbild), nicht jedoch in Neubaugebieten,
 - die Nachbarschaft im bebauten Bereich ist bereits bekannt und entsteht nicht erst über mehrere Jahre bei der Ansiedelung oder
 - es besteht größere Nähe zu Dorfläden und anderer Infrastruktur (kurze Wege, autofrei, wertvoll für Kinder, Ältere und Mobilitätseingeschränkte).
 - Umbauen im Bestand ermöglicht es dem Eigentümer, die Kosten für Sanierung und Umbau über mehrere Jahre zu verteilen und nicht alles auf einmal vorzufinanzieren und zahlen zu müssen, im Gegensatz zu einem Neubau, wo die Finanzierung vorab für das Gesamtvorhaben (z. B. innerhalb eines halben Jahres) getätigt werden muss.
 - In Kommunen mit hohem Preisniveau ermöglicht ein Bestandsobjekt inkl. Sanierung eine Eigentumsbildung mit weniger Kapital als ein Neubau (Beispiel Niederwerrn: Neubauhaus 500.000 €, Bestandsgebäude mit Sanierung rund 330.000 €).
- ① Vorstellung guter Beispiele zu Bauen im Bestand
Als wichtiges Anschauungsmaterial und als Ideengeber für modernes Wohnen, Arbeiten und Leben im Ortskern wird die Aufbereitung und Vorstellung sogenannter Best Practices gesehen. Viele gute Beispiele und deren weite Verbreitung zu unterschiedlichen Anlässen und in verschiedenen Medien (z. B. Tag der Innenentwicklung, Presse) setzt Anreize für Bauwillige und eigentumsbildende Familien und informiert darüber, was machbar ist.

7.3 Sonstige positive Folgeeffekte der Innenentwicklung

Einer der wesentlichen Vorteile der Innenentwicklung ist, dass durch die Neu- und Umnutzung der Potenziale im Bestand für Wohnen (und zu geringerem Anteil auch für Mischnutzung und Gewerbe) die Bevölkerungsdichte wieder erhöht wird. Jüngere ziehen zu und es kommt zu einer Durchmischung und Belebung der Ortskerne. Neben den dokumentierten Nachnutzungen (s. Kapitel 3.4) und den Folgeeffekten für die Infrastruktur und Kommunalfinanzen (s. Kapitel 4) konnten weitere, wichtige Impulse für das Dorf- und Gemeinschaftsleben ermittelt werden.

- *Es wird generell positiv die Belebung des Ortskerns angesprochen: „Mehr Menschen sind auf der Straße unterwegs“, „Es ist was los“, „Mehr Bewegung im Ort“.*
- *Das Ortsbild und Aussehen der Gebäude wirkt gepflegter.*
- *Winter- und Kehrdienst funktionieren zum Vorteil aller wieder besser.*
- *Es wird die bessere und zum Teil sehr gute Auslastung der öffentlichen Einrichtungen wie Kindergarten, Ferienbetreuung, ÖPNV etc. und von Dienstleistungen wie Ärzten, Läden betont.*
- *Ein breiterer Generationsspiegel wird sichtbar und insgesamt ist eine Verjüngung feststellbar (z. B. Niederwerrn 2014 sind 25 % der Bevölkerung älter als 65 Jahre, 2018 sind es 21 %).*
- *Es werden Mitmacheffekte angeregt, insbesondere auch, wenn die Gemeinde selbst zur Aufwertung beiträgt (z. B. Dorfplatzgestaltung).*

Neben Belebung und Aufwertung der Ortskerne generell, werden konkrete (Folge-)Projekte ermöglicht und erhalten mehr Tragfähigkeit durch Nutzermenge und Engagement wie z. B.

- Umnutzung eines alten Edeka-Ladens zu einem Dorfcafé als Treff und Kommunikationsort, der sehr gut genutzt wird (Dittelbrunn)
- Ehemaliges Gehöft wird abgerissen und stattdessen barrierefreie Wohnungen errichtet (Dittelbrunn)
- Dorfgemeinschaftshaus als neuer Treffpunkt (Probenräume für Vereine) (Euerbach)
- Hofstelle wird zu Dorfgemeinschaftshaus umgebaut, durch Verein Dezent e.V. (Poppenhausen-Hain)
- Renovierung eines Pfarrhauses durch Initiative geplant (Werneck-Egenhausen)
- Neubau „Haus der Begegnung“ mit Seniorenarbeit, Wohnungen, Dienstleistung etc. (Bergheinfeld)
- Kultursinn-Verein will Kontakte zwischen Alt- und Neubürgern knüpfen (Dittelbrunn)
- Mehrgenerationenhaus in Poppenhausen angedacht (Poppenhausen).

Mit dem vorgestellten Engagement für die Innenentwicklung **punkten die Gemeinden zudem bei Wettbewerben und bei der Beantragung von Fördermitteln**, da sie im Wettbewerb mit anderen Kommunen und interkommunalen Verbänden einen **umfangreicheren Einsatz für die Innenentwicklung vorweisen können**. Ihre konsequente Orientierung am umweltpolitischen Leitziel „Vermeidung von Flächenneuinanspruchnahme“ kann von den übergeordneten Behörden honoriert werden.

8 Ergebnisse der Evaluierung – Gesamtfazit

8.1 Synthese der Evaluierungsergebnisse

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die Aufgaben und Ergebnisse der Evaluierung der Innenentwicklungsaktivitäten in der Interkommunalen Allianz im Detail aufgezeigt und erste Zwischenresümees gezogen. Nachfolgend wird eine Gesamtschau der Ergebnisse vorgenommen, bei der wesentliche Ergebnisse der Evaluierung miteinander in Bezug gesetzt werden. Für die vielfältigen Teilergebnisse zu Innenentwicklungsaktivitäten, tatsächlich realisierter Innenentwicklung, Vergleichsszenario und die aktuelle Stimmungslage bezüglich interkommunaler Zusammenarbeit inkl. der Oerlenbacher Erklärung wird auf die jeweiligen Kapitel verwiesen.

Innenentwicklungsaktivitäten

In der Interkommunalen Allianz haben die zehn Kommunen unterstützt vom Allianzmanagement ein breites Spektrum von Instrumenten und Maßnahmen zum Einsatz gebracht, um die Innenentwicklung zu fördern (s. Kapitel 2). Besonders ins Auge stechen eine breite Palette von Maßnahmen, die unter kommunikativen Maßnahmen subsummiert werden können und vor allem der Bewusstseinsbildung über die Bedeutung der Innenentwicklung in der Allianz insgesamt, nach innen in die Verwaltungen und nach außen gegenüber Bürger und Bürgerinnen (auch als potenziellen Eigentümern) dienen und dienten. Die Aktivitäten reichen von der Arbeit mit unterschiedlichen Medien (Broschüren, Ausstellungen) und Veranstaltungen, über die Bauhütte Obbach bis zu weiteren innovativen Ansätzen, z. B. die Einführung des regelmäßig stattfindenden Tages der Innenentwicklung oder die nun in den Kommunen eingesetzten Innenentwicklungslotsen/-innen. Es wird zudem pragmatische Unterstützung geleistet, die direkt an der Zielgruppe der Eigentümer/-innen und Bauwilligen ansetzt, indem alle Kommunen gleichermaßen Bauberatung und Zuschüsse aus kommunalen Förderprogrammen zum Bauen im Bestand anbieten. Nicht zu unterschätzen ist jedoch auch der Einsatz traditioneller Instrumente, die bereits lange der Innenentwicklung dienen, wie die Durchführung von Dorferneuerungsverfahren und -maßnahmen. Diese kommen ebenfalls in allen Kommunen zum Einsatz und leisten große finanzielle Beiträge für Investitionen in den Bestand, wie z. B. für die Aufwertung des öffentlichen Raums. Die Innenentwicklung in Bergheinfeld, Dittelbrunn, Niederwerrn und Werneck wird zudem mit Zuschüssen aus Städtebaufördermitteln unterstützt.

Nicht zuletzt ist bei den Aktivitäten zu vermerken, dass Innenentwicklung als zentrales Thema auf der Agenda der Interkommunalen Allianz steht, kontinuierlich vom Allianzmanagement unterstützt wird und ein sehr engmaschiger Austausch der Bürgermeister/-innen zu diesem Thema in monatlichen Sitzungen stattfindet. Zentraler Ausgangspunkt für all diese Aktivitäten war die frühe Erkenntnis der Leerstandsproblematik, die dazu führte, sich im Rahmen des FLIZ Projektes einen konkreten Überblick zu verschaffen und sich mit der anschließenden Oerlenbacher Erklärung konkrete Ziele zu setzen, um die Innenentwicklung voranzubringen. Hierin wurde u. a. explizit die vorrangige Innenentwicklung vor Außenentwicklung vereinbart.

Zahlen und Fakten zur realisierten Innenentwicklung

Insgesamt konnte ausgehend von dem Bestand an Innenentwicklungspotenzialen mit 3360 Flächen im Jahr 2008 ein erheblicher Umfang an Baulücken, leerstehenden Hofstellen, Hofstellen mit Restnutzung und Wohngebäudeleerständen wieder in eine Nutzung gebracht bzw. Baulücken bebaut werden. (s. Kapitel 3).

Bilanz der Innenentwicklung 2008 – 2017

- Mehr als 1/3 der erfassten Potenzialflächen sind wieder- bzw. neugenutzt (34 %) d.h. 1139 von 3360 Grundstücken oder Gebäuden (2008). Das sind 102,3 ha.
- 102 von 173 Wohngebäudeleerständen sind wieder bewohnt (59 %).
- 40 % der leerstehenden Hofstellen sind wieder in Nutzung gebracht (61 von 152 Hofstellen) sowie rund 33 % der Hofstellen mit Restnutzung (178 von 543).
- 545 Baulückengrundstücke im Bestand wurden bebaut (30 %).
- Die Aktivierungsraten bezogen auf alle Potenziale zusammen liegen in den Kommunen zwischen 48 und 23 %.
- 89 % der aktivierten Flächen werden für Wohnen genutzt.

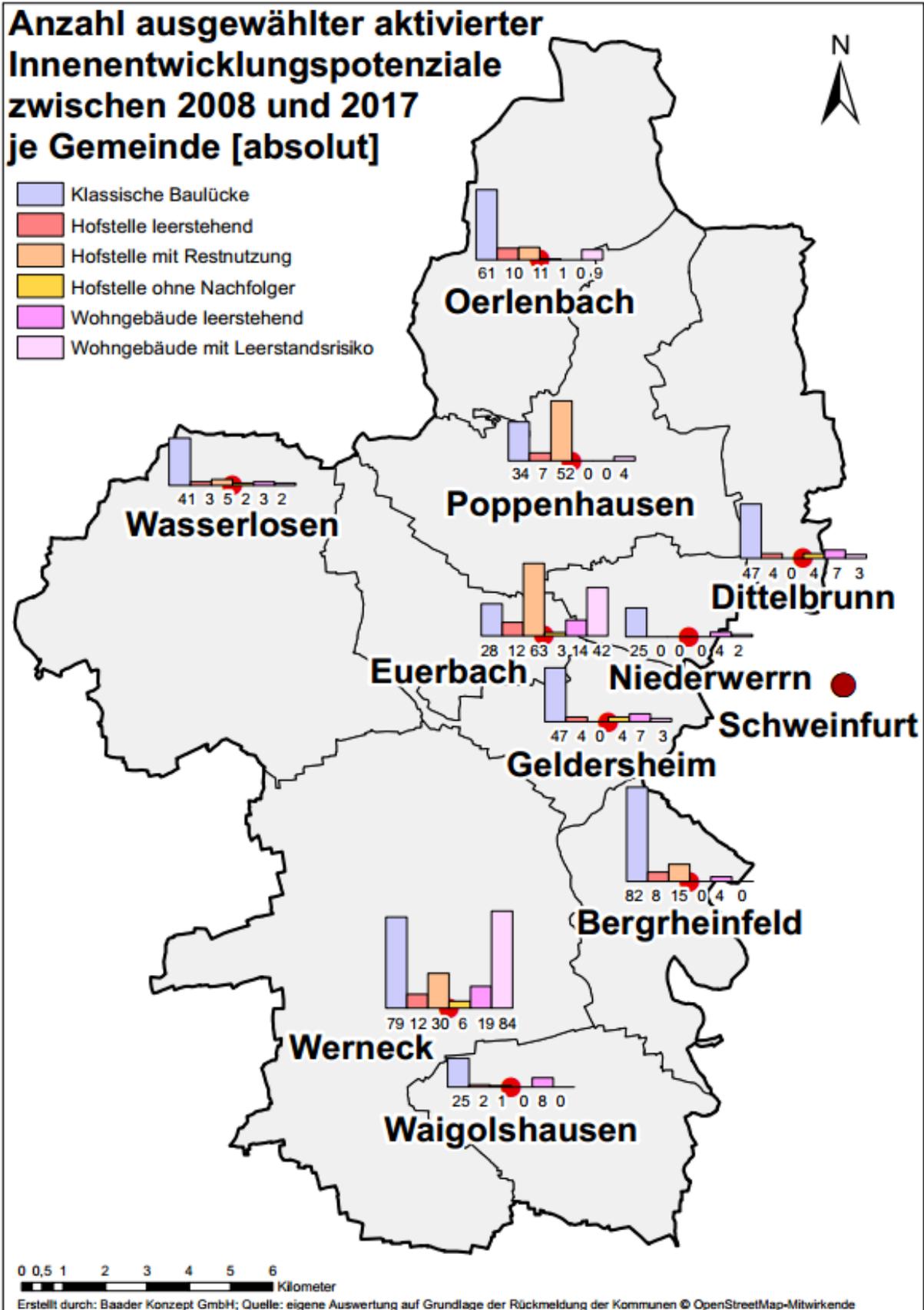


Abbildung 32: Anzahl aktivierter Innenentwicklungspotenziale je Kommune in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal 2008 – 2017 (Auswahl)

Quelle: Eigene Auswertung auf Grundlage der Rückmeldung der Kommunen

Dabei gibt es Unterschiede sowohl zwischen den Kommunen als auch bei den Potenzialtypen. Abbildung 32 zeigt die Situation in den Kommunen und ihrer räumlichen Lage in Bezug zum Oberzentrum Schweinfurt für die wichtigsten Potenzialtypen.

Besonders hohe Aktivierungsraten sind bei den Wohngebäudeleerständen (59 %) anzutreffen. 40 % der leerstehenden Hofstellen sind wieder in Nutzung gebracht (61 von 152 Hofstellen) sowie rund 33 % bzw. 31 % der Hofstellen mit Restnutzung (178 von 543) und der Hofstellen ohne Hofnachfolger (17 von 54). Diese Ergebnisse sind für die Aufwertung und Belebung der Ortskerne von besonderem Wert. Bei dem am häufigsten auftretenden Potenzialtyp der Baulücken konnten 545 Grundstücke einer Bebauung zugeführt werden (30 % von 1814 Baulücken 2008). Von den 2008 vergleichsweise wenigen erfassten Gewerbebrachen mit Restnutzung konnte mehr als die Hälfte wiedergenutzt werden (6 von 11).

Die im Vergleich insgesamt höchste Aktivierungsquote an innerörtlichen Potenzialen liegt bei 48 %. Bemerkenswert ist, dass alle Kommunen mindestens ein Viertel ihrer damaligen Potenzialflächen (wieder) in Nutzung haben bzw. zum Teil auch wesentlich mehr wiedernutzen konnten. Bei der Betrachtung der Wiedernutzungen bezogen auf den Potenzialtyp zeigen sich jedoch größere Unterschiede. Die Baulückenmobilisierung pendelt sich zwischen Aktivierungsraten von 23 % bis 32 % ein. Eine Ausnahme bildet eine Gemeinde mit 51 %. Die Aktivierungsquote bei den Hofstellen (leerstehend, mit Restnutzung und ohne Hofnachfolger) weist in den Kommunen eine große Spannweite zwischen 0 und 61 % auf. Hier ist zu berücksichtigen, dass einige Kommunen nur sehr wenige Hofstellen haben bzw. 2008/2009 nur wenige als problematisch, also als Potenzial der innerörtlichen Entwicklung erfasst haben.

Bei dieser vergleichenden Betrachtung sind jedoch die Unterschiede der Kommunen zu berücksichtigen. Unterschiedliche Gemeindegrößen, der Umfang der Ortsteile je Gemeinde, aber auch der Umfang der 2008 und 2009 erfassten Innenentwicklungspotenziale und die Vollständigkeit der Erhebung (nicht alle Kommunen haben alle Potenzialtypen gleichermaßen erfasst) stehen für differenzierte Ausgangssituationen. So weist der Markt Werneck z. B. 13 Teilorte auf, die jeweils über (ehemals) landwirtschaftlich geprägte Ortskerne mit Hofstellen verfügen und die Innenentwicklung einen Mehrfachaufwand erfordert, als in einer Kommune mit kompakter Siedlungslage wie Geldersheim. Bezogen auf die Gemeindegröße als vergleichbaren Parameter für die Aktivierung innerörtlicher Potenzialflächen veranschaulicht Abbildung 33 die Ergebnisse für die einzelnen Kommunen der Allianz. Mit mehr als 50 aktivierten Potenzialen je 1000 Einwohner wurden mit Abstand die meisten innerörtlichen Flächen einer Neu- oder Wiedernutzung zugeführt. Die meisten Kommunen liegen hier mit zwischen 12 und 31 aktivierten Potenzialen je 1000 Einwohner gleich auf.

Als besonderer Erfolg ist zu vermerken, dass es sich bei den aktivierten Flächen um eine „echte“ Innenentwicklung handelt, indem vor allem Hofstellen im Ortskern sowie Baulücken in sich daran anschließenden älteren Siedlungsgebieten eine Bebauung bzw. Umnutzung aufweisen.

Neu hinzugekommene Innenentwicklungspotenziale und noch nicht aktivierte Flächen

Die seit 2008 neu entstandenen Innenentwicklungspotenziale halten sich in Grenzen. Allerdings deuten 80 neu hinzugekommene Wohngebäudeleerstände auf einen Handlungsbedarf hin, der in Zukunft bestehen bleibt. Bemerkenswert ist die Zunahme bei den gewerblichen Brachflächen, sodass sich auch hier neue Handlungsbedarfe abzeichnen. Die Bilanz der Innenentwicklung im Vergleich 2008 zu 2017 zeigt zudem, dass noch in großem Umfang Innenentwicklungspotenziale vorhanden sind. Beispielhaft sei hier auf die nach wie vor 1269 vorhandenen Baulücken verwiesen.

Realisierte Außenentwicklung 2008 bis 2017 im Vergleich zur Innenentwicklung

Zur Siedlungsentwicklung gehört auch die Außenentwicklung. In diesem Zusammenhang ist für die Interkommunale Allianz Oberes Werntal mit zehn Kommunen und 46 Ortsteilen (Dörfern) im Zeitraum 2008 bis 2017 mit rund 140 Bauplätzen in Neubaugebieten eine moderate Außenentwicklung zu konstatieren.

Die Gegenüberstellung mit den aktivierten Baulücken im bereits vorhandenen Siedlungsbestand zeigt hier ein Verhältnis von 1 zu 3,9 (gerundet 1:4); bei Betrachtung aller aktivierten Potenzialflächen im Bestand (inkl. Baulücken) ein Verhältnis von 1 zu 8,1 (gerundet 1:8). Der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung ist damit eindeutig umgesetzt.

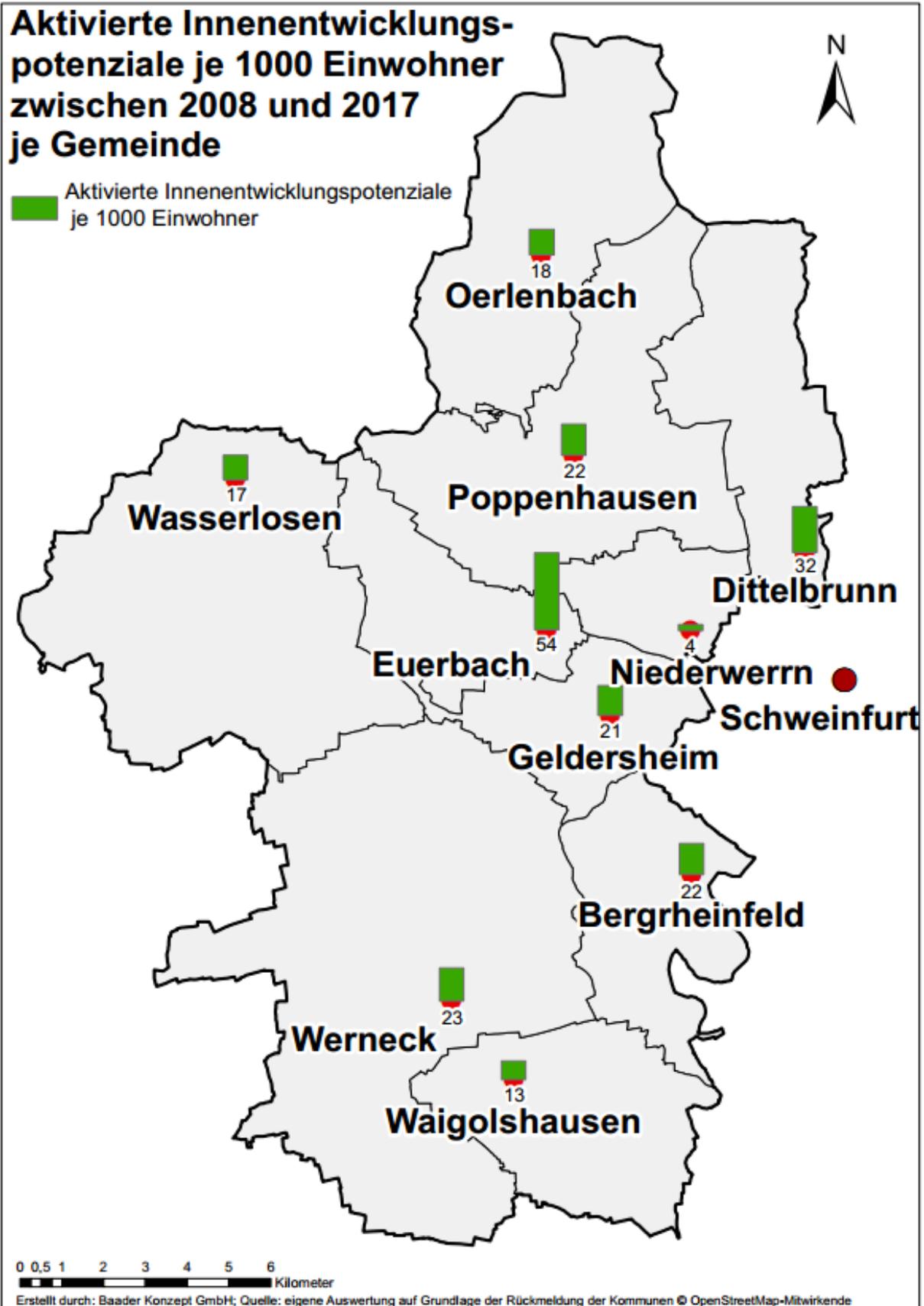


Abbildung 33: Aktiviere Innenentwicklungspotenziale je 1000 Einwohner in den Kommunen der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal 2008 und 2017 (auf ganze Zahlen gerundet)

Quelle: Eigene Auswertung auf Grundlage der Rückmeldung der Kommunen

Wirksamkeit der Innenentwicklungsaktivitäten

Einen direkten Mitteleinsatz-Ziel-Bezug im Rahmen der durchgeführten Evaluierung, welche Instrumente der Innenentwicklung zu welchem Teil einen Anteil an der erfolgreichen Umsetzung der Innenentwicklung hatten, ist nicht möglich. Für den Erfolg der Innenentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal steht zunächst das gesamte Bündel an Aktivitäten. Jedoch wurden die Erfahrungswerte der Innenentwicklungsakteure aus der Praxis vor Ort genutzt, indem bei Bürgermeister/-innen, Innenentwicklungslotsen/-innen und Vertretern/-innen begleitender Institutionen die Wirksamkeit der Instrumente in Bezug auf die Umsetzung der Innenentwicklung abgefragt wurde (s. Kapitel 6). Als Ergebnis zeigte sich, dass dem weitaus größten Teil der eingesetzten Instrumente und Maßnahmen zur Umsetzung der Innenentwicklung eine sehr hohe oder hohe Bedeutung zugesprochen wurde, was wiederum den Bündelungseffekt einer Vielzahl von Maßnahmen als erfolgversprechend erscheinen lässt. Nur sehr wenige Aktivitäten wurden mit der Zuweisung „geringe“ oder „ohne Bedeutung“ versehen.

Maßnahmen mit „sehr hoher“ Wirksamkeit zur Umsetzung der Innenentwicklung

- Vorstellung und Verbreitung Guter Beispiele der Innenentwicklung
- Tag der Innenentwicklung (im zweijährlichen Turnus)
- Bauberatung für Eigentümer und Bauwillige (kostenlos)
- Kommunale Förderprogramme zu „Bauen im Bestand“ mit Zuschuss für Eigentümer
- Dorferneuerung
- Städtebauförderung
- Abschreibungsmöglichkeiten für Private (in Sanierungsgebieten)
- Beschluss der Oerlenbacher Erklärung 2008 und Bestätigung 2014
- Gemeindespezifische Innenentwicklungskonzepte (z.B. ISEK)
- Engagierte persönliche Beratung bei Erstanfragen nach Baugrundstücken (durch Bürgermeister/-innen oder Lotsen/-innen)
- Innenentwicklungsprojekte der Gemeinde als Vorbild sowie
- Schulung von neuen Bürgermeister/-innen

(summiert über alle Akteursgruppen, mehr als die Hälfte der Teilnehmer/-innen hat die Maßnahme als „sehr hoch“ eingestuft; zur Einstufung der Maßnahmen mit hoher Wirksamkeit s. Abbildung 28 bis Abbildung 31)

Allerdings bestehen auch graduelle Unterschiede in der Einschätzung der Aktivitäten je nach Gruppe. So wertschätzen z. B. die Innenentwicklungslotsen/-innen die Bedeutung ihrer Arbeit geringer, als die Bürgermeister/-innen oder letztere setzen die Wirksamkeit kommunikativer sowie fachlich-konzeptioneller Instrumente von ihrer Bedeutung höher an als Innenentwicklungslotsen/-innen, die dafür kommunale Projekte als Vorbild für die Innenentwicklung sowie die Schulung von neuen Bürgermeister/-innen besonders befürworten.

Folgeeffekte der Innenentwicklung

In ihrer Aussageschärfe können nur begrenzte Aussagen zu den positiven Folgeeffekten der Innenentwicklung getroffen werden; also zu den Effekten, die sich aus der Wiedernutzung von Gebäuden bzw. Nachverdichtung mit Zuzug von Familien, Sanierung, neuen Teilnehmern am Gemeinschaftsleben oder neuem Engagement im Dorf ergeben. Diese werden von den Innenentwicklungsakteuren vor Ort in Interviews und Gruppendiskussionen geäußert, können jedoch nicht genau beziffert werden (zu den Folgeeffekten für Infrastruktur und Kommunalfinanzen im Vergleich mit Referenzszenario siehe Kapitel 4). Allerdings finden sich häufig generelle Aussagen, die am besten mit dem Zitat „Es ist mehr los auf den Straßen, im Ortskern“ umschrieben werden können (s. Kapitel 7.3) Vermerkt werden kann jedoch, dass es sich bei dem Großteil der Um- und Neunutzungen um die Funktion Wohnen handelt. Lediglich ein kleinerer Anteil dient der gewerblichen oder Mischnutzung, wobei es sich dann häufig um Dienstleistungs- oder Handwerksbetriebe handelt.

Vergleichsszenario „Was wäre passiert ohne Innenentwicklungsaktivitäten“

Ein häufiges Argument in der Diskussion um Innen- und Außenentwicklung ist, dass mit einer restriktiven Ausweisungspolitik oder dem Verzicht auf Außenentwicklung potenzielle Neubürger „verschreckt“ werden, da deren Nachfrage nach Neubaugrundstücken nicht bedient wird. Hier kommt das Vergleichsszenario „Was wäre passiert, wenn wir nicht auf Innenentwicklung gesetzt hätten?“ ins Spiel. Für das Vergleichsszenario wurde zusammen mit den Bürgermeister/-innen und der Bauverwaltung ermittelt, wo und in welchem Umfang Neubaugebiete im Zeitraum 2008 bis 2017 entwickelt worden wären, wenn die Kommunen nicht vorrangig Innenentwicklung betrieben hätten. Der Großteil der Allianzkommunen hätte wesentlich mehr Außenentwicklung realisiert und kommt zu der Einschätzung, dass dann auch wesentlich weniger „alte“ Baulücken und Hofstellen bzw. Leerstände wieder in Nutzung gekommen wären. Eine zusätzliche Analyse der durchschnittlichen Neubautätigkeit in den Kommunen der Allianz im Vergleich zu den Landkreisen Schweinfurt und Bad Kissingen anhand der bayerischen Statistik mit den Parametern Neubautätigkeit im Verhältnis zu Bodenpreisen hat gezeigt, dass die Neubautätigkeit der Allianz je 1000 Einwohner im Durchschnitt der beiden Landkreise, also auch der Nachbarkommunen, liegt. Anders formuliert: die Kommunen der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal konnten mit ihrer konsequenten Strategie der vorrangigen Innenentwicklung genauso viel Neubautätigkeit und Einwohner – allerdings im Bestand - generieren wie im Durchschnitt der Region.

Zur Bewertung der Evaluierungsergebnisse gehört in der vorliegenden Untersuchung auch, die tatsächlich realisierte Innenentwicklung und Außenentwicklung in der Interkommunalen Allianz der Siedlungsstrategie „Schwerpunkt Außenentwicklung“ gegenüberzustellen, wie sie im Vergleichsszenario entwickelt wurde. Die Gegenüberstellung erfolgte mit Hilfe der Abschätzung des jeweiligen Infrastrukturaufwandes anhand des „FolgekostenSchätzers“ der Bayerischen Staatsregierung. Im Ergebnis zeigt sich, dass sich mit der verfolgten Strategie der Innenentwicklung positive Effekte für die Allianz darstellen lassen.

Positive Effekte für die Kommunen durch weniger Außenentwicklung, die laut Vergleichsszenario „Was wäre passiert, wenn wir nicht auf Innenentwicklung gesetzt hätten?“ umgesetzt worden wäre:

- 50 ha Neubausweisungen konnten durch die in den letzten zehn Jahren verfolgte Innenentwicklung vermieden werden
- die dafür notwendige Herstellung von jeweils 11 bis 14 km Straße, Kanalisation, Stromleitungen und Wasserleitungen konnte ebenfalls vermieden werden
- dies hat die Gebührenzahler/-innen vor einer Mitfinanzierung von infrastrukturellen Mehraufwendungen in Höhe von etwa 4,1 Mio. € in den kommenden 20 Jahren bewahrt
- zugleich konnten im gleichen Zeitraum etwa 270 Leerstände vermieden werden.

(auf Basis der Einschätzungen der Bürgermeister/-innen der Allianzgemeinden im Rahmen eines Workshops)

Die realisierte Innenentwicklung hat sich zudem positiv auf die kommunalen Haushalte ausgewirkt. So würde die im Vergleichsszenario ermittelte Außenentwicklung in allen Kommunen negativ auf die fiskalische Bilanz wirken; wenn auch hier Unterschiede zwischen Kommunen nahe an der Stadt Schweinfurt mit höheren Bodenpreisen und den peripher liegenden, ländlichen Kommunen der Allianz liegen. Die stadtnahen Kommunen hätten zunächst einige Jahre aus den Mehreinnahmen im Zuge der Flächenentwicklung mit hohen Bodenpreisen profitieren können; sukzessive werden diese jedoch durch die infrastrukturellen Mehrbelastungen über die Jahre aufgezehrt, so dass sich die Außenentwicklung auch hier, wenn auch später, als fiskalisch ungünstiger herausstellt.

Gegenüberstellung realisierte Innen- und Außenentwicklung mit dem Vergleichsszenario

Die vorliegende Evaluierungsstudie zeigt eine Vielzahl von Ergebnissen zur Bilanz der Innenentwicklungsaktivitäten in den zehn Allianzkommunen 2008 bis 2017 sowohl in quantitativer, als auch qualitativer Hinsicht auf. Die Quintessenz der Studie mit dem gewählten Evaluierungsansatz eines Vergleichsszenarios kann in einer Gegenüberstellung der tatsächlich realisierten Innen- und Außenentwicklung im Oberen Werntal und der Außenentwicklung, die im Rahmen des Vergleichsszenarios „Was wäre passiert, wenn wir nicht auf Innenentwicklung gesetzt hätten?“ mit den beteiligten Bürgermeister/-innen ermittelt worden ist, dargestellt werden (s. Abbildung 34). Die Gegenüberstellung zeigt, dass ohne eine konsequente Schwerpunktsetzung auf Innenentwicklung rund die Hälfte der im Bestand aktivierten Flächenpotenziale als Neuausweisung am Siedlungsrand stattgefunden hätte.

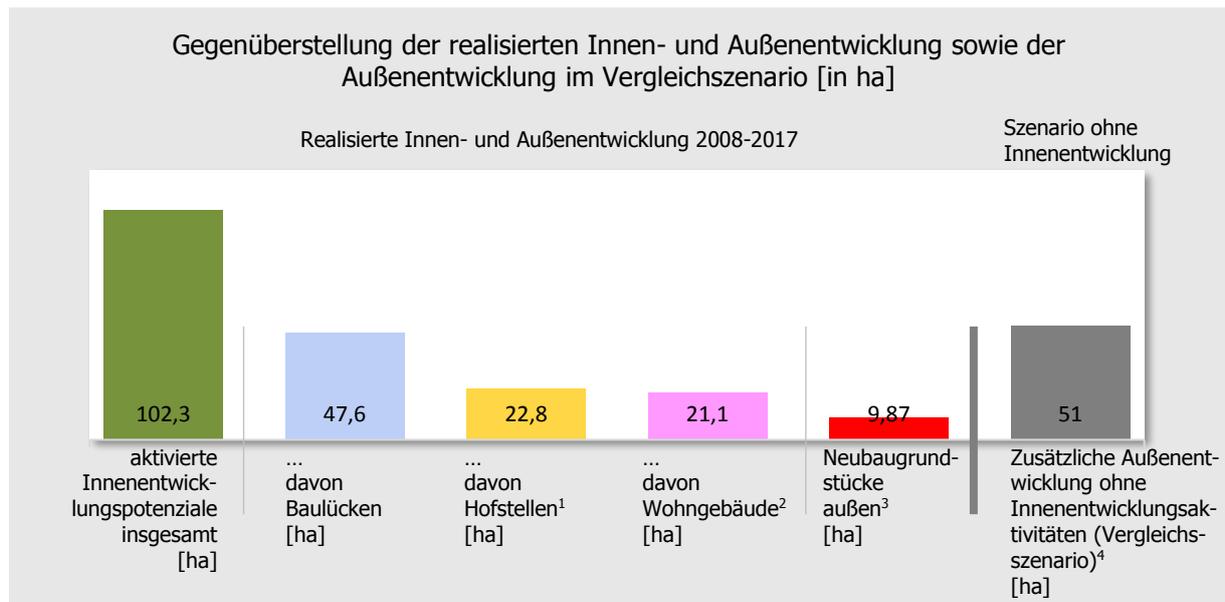


Abbildung 34: Gegenüberstellung der realisierten Innen- und Außenentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal 2008 -2017 sowie der zusätzlichen Außenentwicklung, die stattgefunden hätte ohne Innenentwicklung (Annahmen der Kommunen im Vergleichsszenario)

Quelle: Eigene Auswertung auf Grundlage der Rückmeldungen der Kommunen

- 1) Hofstellen leerstehend, Hofstellen mit Restnutzung, Hofstellen ohne Hofnachfolger
- 2) Wohngebäude leerstehend, Wohngebäude mit Leerstandsrisiko
- 3) Aus der Rückmeldung der im Außenbereich ausgewiesenen Bauplätze (s. Tabelle 14) mit einer angenommenen durchschnittlichen Fläche von 700 m² pro Bauplatz
- 4) Summe der im Vergleichsszenario „Was wäre passiert, wenn wir keine Innenentwicklung gemacht hätten“ von den Kommunen angegebenen Außenentwicklung (s. Abbildung 19)

Gegenüber der tatsächlich realisierten Außenentwicklung seit 2008 wäre mehr als fünf Mal so viel – also über 50 ha - im Außenbereich zusätzlich entwickelt worden; verbunden mit erheblichen Kosten für die Kommune (Erstherstellung, Unterhalt), aber auch die Bürger/-innen als Gebührenzahler. Zudem hätten die Aktivitäten im Siedlungsbestand mit der Bebauung älterer Baulückengrundstücke sowie die Um- und Neunutzung von Hofstellen und leerstehenden Wohngebäuden in wesentlich weniger Umfang stattgefunden (s. oben). Abbildung 35 veranschaulicht die Dimensionen dieser Gegenüberstellung in der „Maßeinheit“ Fußballfelder.

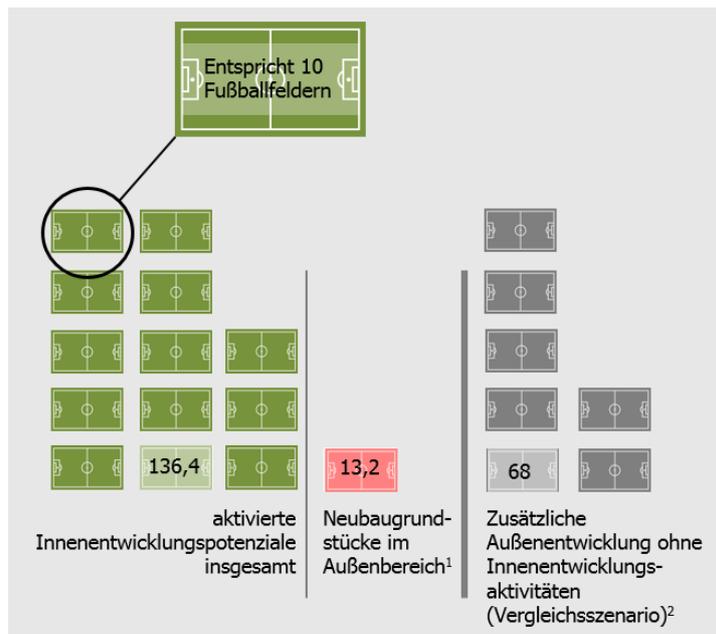


Abbildung 35: Gegenüberstellung der realisierten Innen- und Außenentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal 2008-2017 sowie der zusätzlichen Außenentwicklung, die stattgefunden hätte ohne Innenentwicklung (Annahmen der Kommunen im Vergleichsszenario) in Anzahl von Fußballfeldern

Quelle: Eigene Auswertung auf Grundlage der Rückmeldungen der Kommunen

Zu 1) Aus der Rückmeldung der im Außenbereich ausgewiesenen Bauplätze (s. Tabelle 14) mit einer angenommenen durchschnittlichen Fläche von 700 m² pro Bauplatz

Zu 2) Summe der im Vergleichsszenario „Was wäre passiert, wenn wir keine Innenentwicklung gemacht hätten“ von den Kommunen angegebenen Außenentwicklung (s. Abbildung 19)

Annahme: Größe eines Fußballfeldes 7500 m²

Innenentwicklungsprofile der einzelnen Kommunen

Die Innenentwicklungsprofile zeigen eine kompakte Zusammenstellung wichtiger Rahmenbedingungen, Aktivitäten und Evaluierungsergebnisse der Innenentwicklung für jede einzelne Allianzkommune (s. Anlage Innenentwicklungsprofile), sodass sich wesentliche Parameter der Innenentwicklung auf einen Blick erkennen lassen.

8.2 Erreichung der Ziele der Oerlenbacher Erklärung

Die zehn Kommunen der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal haben 2008 zum Abschluss des Modellprojektes FLIZ einen gemeinsamen Grundsatzbeschluss über ihre Ziele zur Innenentwicklung und die zukünftige Zusammenarbeit in diesem Aufgabenbereich gefasst: die Oerlenbacher Erklärung (s. Anlage). Es bietet sich somit an, anhand der Oerlenbacher Erklärung die Erreichung der darin aufgestellten Ziele zu bewerten. Damit ist eine Vollzugs- und zum Teil Wirkungskontrolle der durchgeführten Maßnahmen möglich. Es zeigt sich, dass ein Großteil der formulierten Ziele bzw. Maßnahmen erfolgreich umgesetzt wurde (s. Tabelle 19). Als besonderer Erfolg kann die Umsetzung der vorrangigen Innenentwicklung gewertet werden, da über die Bilanz der Innenentwicklungspotenziale inkl. Außenentwicklung 2008 bis 2017 nun fundierte Zahlen vorliegen (s. Kapitel 3), die ein Verhältnis aller aktivierten Potenziale im Bestand im Verhältnis zu den neu ausgewiesenen Bauplätzen am Siedlungsrand von 8:1 abbilden. Davon bilden die in den älteren Siedlungsquartieren mobilisierten Baulücken zu den Neubaugebietsbauplätzen ein Verhältnis 4:1. In absoluten Zahlen heißt das, dass im Siedlungsbestand 545 Baulückengrundstücke bebaut wurden und im gleichen Zeitraum 141 Baugrundstücke neu im Außenbereich erschlossen wurden.

Tabelle 19: Erfüllungsgrad der Ziele und Maßnahmen der Innenentwicklung in der Oerlenbacher Erklärung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal 2008-2017

Ziele der Oerlenbacher Erklärung	Indikator	Maßeinheit	Zielerreichung	Bewertung
Vorrang Innenentwicklung vor Außenentwicklung	Anteil Neu- und Umbau bzw. Umnutzung im Bestand	Anzahl aktivierte Flächen zu Bauplätzen in Neubaugebieten	Hoher Anteil Innenentwicklung im Vergleich zu Außen von 8:1 Verhältnis nur bei Potentialtyp Baulücken 4:1	✓
Fortschreibung der Flächenmanagement-Datenbank / Innenentwicklungskataster	Regelmäßige Fortschreibung Datenbank/Kataster	ja / nein	in 9 von 10 Kommunen	✓
Jährliche Berichterstattung über aktivierte Potenzialflächen an die Allianz/ in den Gemeindegremien	Gemeindegremien	ja / nein	Teilweise	✓
	Allianz / Landkreis	ja / nein	Regelmäßig, jährlich	✓
Info-Austausch über flächenbezogene Entscheidungen in den Allianzgemeinden	Allianzsitzungen	Anzahl Treffen & als TOP / Verschiedenes	regelmäßig monatlich, Innenentwicklung immer Thema	✓
Durchführung gemeinsamer Aktivitäten zur Bewusstseinsförderung ... Bevölkerung ... politische Gremien ... Bauwillige	Tag der Innenentwicklung	Angebot ja/nein Modus	Kontinuierlich zwei-jährlich, steigende Teilnehmerzahlen	✓
	Pressespiegel / Berichte in Presse	Kontinuierlich Anzahl Artikel in der Presse	Kontinuierlich, mehr als 510 Presseartikel zur Innenentwicklung	✓
	Workshops, Seminar interkommunal	Angebot ja/nein Häufigkeit	Sporadisch	✓
	s. auch Tag der Innenentwicklung			s. oben
	Bauhütte Obbach - Vorträge	Anzahl Vorträge und Teilnehmer	Kontinuierlich Vorträge, mehr als 700 Teilnehmer	✓
	Broschüren, Flyer mit Infos	Ja/nein Anzahl	mehrere, zu ausgewählten Themen	✓
Durchführung konkreter Maßnahmen zur Aktivierung innerörtlicher Baulandpotenziale, z.B. Eigentümeransprache	Eigentümeransprache	Regelmäßige Befragung	die meisten Kommunen, im Mehrjahresturnus	✓
	Innenentwicklungslotsen	ja / nein	seit 2012	✓
	Bauberatung	ja / nein Anzahl	in alle Kommunen, 165 Beratungen, davon 62 umgesetzte Objekte	✓
	Kommunales Förderprogramm	ja / nein	Alle Kommunen	✓
Aufbau einer interkomm. Grundstücks- u. Immobilienbörse	LK Schweinfurt LK Bad Kissingen	ja / nein	Auf Landkreisebene	✓
Prüfung und Einführung finanzieller Anreize für Bauen im Bestand	Steuererleichterungen Aktion und Umsetzung	ja / nein	Aktion ja alle Kommunen, Umsetzung in Euerbach	✓
	s. auch Bauberatung und komm. Förderprogramm			s.oben
Einrichtung einer Börse für wiederverwertbare Baumaterialien	Baumaterialienbörse	eingerrichtet ja / nein	nein	✗

✓ - erfolgreich durchgeführt ✓ - Handlungsbedarf ✗ - Ziel nicht umgesetzt

Quelle: Eigene Auswertung

Als einzige Maßnahme bisher nicht umgesetzt wurde die Baumaterialienbörse, die jedoch unter dem Aspekt Ressourcen- und Klimaschutz noch einmal neu bedacht werden sollte (s. Kapitel 9.2). Das Ziel sich unter den Allianzgemeinden stets auf dem laufenden über aktuelle Entwicklung zu halten, wurde in den frühen Jahren der Zusammenarbeit nicht immer stringent umgesetzt. Die Kommunikation konnte aber während der letzten Jahre deutlich verbessert werden und wird jetzt als sehr positiv bewertet (s. Kapitel 5). Verbesserungsbedarf besteht zudem im wichtigen Aufgabenfeld Monitoring, um gegenüber Gemeinderat, Bevölkerung und Allianzmanagement (bzw. dem Landkreis) die kontinuierliche Entwicklung bei der Innenentwicklung mit fundierten Zahlen darstellen und damit auch Erfolge sichtbar machen zu können. Das gilt auch für die Fortbildung der zahlreichen Gemeinderäte/-innen zum Thema Innenentwicklung, die bisher nicht so sehr im Fokus stand.

9 Handlungsempfehlungen, Hinweise zur Übertragbarkeit und Ausblick

9.1 Einführung

Die Evaluierung der Innenentwicklungsaktivitäten hat gezeigt, dass die Kommunen in der interkommunalen Allianz in den vergangenen Jahren sehr erfolgreich Innenentwicklung betrieben und gute Voraussetzungen dafür geschaffen haben. Sie schafften es, Private dazu zu motivieren, in den Bestand zu investieren. In den vielfältigen Gesprächsrunden, Befragungen und Interviews wurde eine Vielzahl von Aspekten der Innenentwicklung beleuchtet und - wo möglich - auch quantifiziert. Positive Entwicklungen wurden dargestellt, aber auch weiterer Handlungsbedarf identifiziert.

Nachfolgend werden Handlungsempfehlungen für die Interkommunale Allianz Oberes Werntal aufgezeigt, um die Innenentwicklung in den zehn Allianzkommunen fortzuführen und weiter voranzubringen. Die Vorschläge speisen sich aus den Empfehlungen und der Wirksamkeitseinschätzung der Akteure vor Ort. Zum Teil werden die Instrumente schon angewendet und haben sich bewährt, kommen aber noch nicht in allen Kommunen in gleichem Umfang oder gleicher Intensität zum Einsatz. Zum anderen gilt es die bereits bewährten Instrumente, die sich besonderer Resonanz und Durchschlagskraft erfreuen, beizubehalten, wie z. B. den Tag der Innenentwicklung. Sie werden in der nachfolgenden Zusammenstellung nicht mehr aufgeführt. Empfehlungen werden aber auch aufgrund der nun vorliegenden Evaluierungsergebnisse abgeleitet und resultieren aus der Vollzugskontrolle der Ziele und Maßnahmen der Oerlenbacher Erklärung.

Zur Strukturierung der Empfehlungen wurde neben den bereits vorgestellten Themenbereichen bzw. Handlungsfeldern, der kommunikativen, fachlich-konzeptionellen, finanziellen und sonstigen Maßnahmen eine Unterteilung vorgenommen, die sich an den Tätigkeitsfeldern der Kommunen orientiert. Also ob es sich eher um eine technische, strategische oder objektbezogene Ausrichtung der Maßnahmen handelt bzw. grundsätzlich auf die Bewusstseinsbildung zur Innenentwicklung abgestellt wird. Selbstverständlich greifen viele der genannten Maßnahmen ineinander bzw. sind im Zusammenhang zu sehen.

Ergänzend wird je Handlungsempfehlung vermerkt, in welchen Zuständigkeitsbereich die Maßnahme fällt (👤) bzw. wer beteiligt ist und für diese Aufgabe unterstützend tätig werden kann (👥), sei es in beratender, fachlicher, finanzieller oder organisatorischer Hinsicht. Beteiligte bzw. Unterstützer können z. B. das Amt für Ländliche Entwicklung (der Bereich Zentrale Aufgaben der Ländlichen Entwicklung), sonstige Institutionen wie das Regionalmanagement beim Landkreis, die Abteilung Städtebauförderung bei der Regierung von Unterfranken, die Oberste Baubehörde oder Planungs- und Architekturbüros sein. Die Zuweisungen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit; sie dienen einer ersten Einordnung und Übersicht.

Besondere Aufgabe kommt dabei dem Allianzmanagement zu, mit der Maßgabe den Arbeitsschwerpunkt Innenentwicklung konsequent fortzuführen. Empfehlungen für bestimmte Zielgruppen vor Ort, wie die Entscheidungsträger in den kommunalen Gremien, begleitende Akteure und die Bauhütte Obbach schließen sich in den weiteren Kapiteln an.

9.2 Handlungsempfehlungen für die Innenentwicklung gesamt

Tabelle 20: Handlungsempfehlungen zur Innenentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal – Kommunikative Maßnahmen

Erläuterungen zur Tabelle

-  technische Maßnahmenausrichtung
-  strategische Maßnahmenausrichtung
-  objektbezogene Maßnahmenausrichtung
-  bewusstseinsbildende Maßnahmenausrichtung
-  Zuständigkeitsbereich der Maßnahmen
-  Unterstützung durch Institution/ Personen

Kommunikative Maßnahmen	Maßnahmenausrichtung				zuständig, Unterstützung durch			
	technisch	strategisch	objektbezogen	bewusstseinsbildend	Kommune	Allianz	ALE	Sonstige*
<p>Neugestaltung „Bauhütte 4.0“ mit neuem Standort, ergänzendem und erneuertem Konzept und Angebot u.a. zu</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veranstaltungen (Vorträge, Fortbildungen, Sonstiges) - Neue Themen, u.a. zum Leben auf dem Land, für Junge und Kreative etc. - Co-Working für Handwerker, Heimwerker, Gründer - Ausstellung zu Bauen im Bestand - Anschauungsobjekten, Materialien, Techniken zu Bauen im Bestand - Exkursionen etc. (s. Kapitel Bauhütte) 					 			
<p>Bestätigung der Oerlenbacher Erklärung (Grundsatzbeschluss in den Kommunen) in Abständen, z. B. nach Kommunalwahl; ggf. ergänzen und neuen Namen entwickeln</p>					 			
<p>Thema Innenentwicklung weiter kontinuierlich bespielen und bewerben, u.a. immer wieder Vorteile für unterschiedliche Gruppen aufzeigen (siehe auch nachfolgende Vorschläge und neue Modellprojekte)</p>					 			
<p>Regelmäßige Gespräche mit Gewerbetreibenden zu Bedarf an Gewerbeflächen und Immobilien, Unterstützung sowie zu den Rahmenbedingungen des Wirtschaftens (z.B. anstehende Nachfolgeregelungen), um bezüglich Gewerbeleerstand, Unterstützungsbedarf etc. informiert zu sein und frühzeitig reagieren zu können (aktives Flächenmanagement)</p>								

Kommunikative Maßnahmen	Maßnahmen- ausrichtung				zuständig, Unterstützung durch			
	technisch	strategisch	objektbezogen	bewusstseinsbildend	Kommune	Allianz	ALE	Sonstige*
Verstärkte Bewerbung der Bauberatungsangebote und der kommunalen Förderprogramme , u.a. in Presse, Gemeindeblätter, Internet/ soziale Medien etc.					 			
Vergleich Neubau/ Umbau Umbau/ Sanierung im Bestand im Vergleich zu Neubau anhand von konkreten Objekten herausarbeiten (Kosten, Vorteile, Hinweise etc.)					 		 	
Bewerbung von beplanten Objekten schon „beplante“ Grundstücke und Objekte anbieten (Grundstück plus Hausplan bzw. Möglichkeiten der Sanierung aufzeigen); ermöglicht bessere Verkaufschancen für Sanierungsobjekte, auch für Interessenten, die weniger Vorstellungsvermögen von Umbau- und Umnutzungsideen haben					 		 	
Konkrete gute Beispiele für Bauen im Bestand vorstellen und bewerben (z.B. in Rubrik im Gemeindeblatt; s. Bewusstseinsbildung)					 			
Vorteile Umbau Vorteile verdeutlichen, z.B. Umbau günstiger als Neubau heutzutage (zumindest in Kommunen mit hohem Preisniveau), außerdem Finanzierung und Umbau in Etappen möglich (s. auch Bewusstseinsbildung)					 		 	
Neue Aspekte und Vorteile der Innenentwicklung aufzeigen , u.a. <ul style="list-style-type: none"> - Klimaschutz (Nutzung Gebäude- und Materialbestand statt Neubau, dadurch Vermeidung von CO² Emissionen) - Bedeutung von Grün in Dorfkern und Siedlungsgebieten (öffentlicher und privater Raum) für die Anpassung an den Klimawandel, den Natur-/Artenschutz und die Wohnqualität - Soziale Aspekte/ Bedeutung für Gemeinschaftsleben - Bedeutung von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen (gegenüber (Fertighaus)Neubau) für die Handwerker und die sonstige Wirtschaft in der Region 						 		

Kommunikative Maßnahmen	Maßnahmen- ausrichtung				zuständig, Unterstützung durch			
	technisch	strategisch	objektbezogen	bewusstseinsbildend	Kommune	Allianz	ALE	Sonstige*
<p>Konzept und/oder Workshop „Gute Voraussetzungen für Bauen und Wohnen im Bestand“ in Zeiten veränderter Gesellschafts- und Wirtschaftsbedingungen schaffen, wie z. B. aufgrund</p> <ul style="list-style-type: none"> - veränderter Familienstrukturen und größerer Arbeitsteiligkeit (weniger Mehrgenerationenfamilien mit gegenseitiger Hilfe, mehr Alleinerziehende, zunehmende Berufstätigkeit der Frauen, weniger gemeinschaftliche Unterstützung beim Bauen, weniger Heimwerkerfähigkeiten, späterer oder weniger Eigentumserwerb etc.) - veränderter Strukturen im Dorf- und Gemeinschaftsleben (z. B. durch Zuzug von Bürgern mit deutlich unterschiedlicheren Interessen bezüglich Teilnahme am Gemeinschaftsleben, aufgrund Gegensatz Dorfkern und Neubaugebiete), <p>um frühzeitig gegensteuern zu können und neue Gemeinschaftsformate und Aktivitäten zu entwickeln</p>								
<p>(neue) Ausstellung mit guten Beispielen zu Bauen im Bestand aus der Region (Fotos vorher/nachher, Lageplänen und Gestaltungsskizzen, Statements der Eigentümer, des zuständigen Lotsen, der beteiligten Handwerker, Fördermöglichkeiten, die Unterstützungsmöglichkeiten durch die Kommune) + parallele Präsentation im Internet (Homepage der Gemeinden) und Smartphone (kann nach Umlauf durch die Kommunen in die Bauhütte als Dauerausstellung in Bauhütte)</p>								
<p>Broschüre mit Fotos/ Zeichnungen von guten Beispielen der Planung für Hofstellen inkl. Vorher-Nachher-Gegenüberstellung (u.a. mit Beispielen des Projektseminars des Walther-Rathenau-Gymnasiums) + parallel Präsentation für Internet und Smartphone</p> <p>Ergänzend/ alternativ mit alten Fotos vom Ort und Vergleich zu heute, um zu erkennen, was sich in den Ortschaften getan hat und welche Möglichkeiten der Gestaltung es gibt (ggf. Kontakt zu Heimatverein aufbauen und nutzen)</p>								

Kommunikative Maßnahmen	Maßnahmen- ausrichtung				zuständig, Unterstützung durch			
	technisch	strategisch	objektbezogen	bewusstseinsbildend	Kommune	Allianz	ALE	Sonstige*
Zielgruppe Jugendliche ansprechen , die die Zukunftsgeneration für Eigentumserwerb und potenzielles Bauen im Bestand sind								
Innenentwicklungsstrategie für neue Bürgermeister (Fortbildung) oder Strategieseminar in Klosterlangheim (nach den Kommunalwahlen)								
Veranstaltungen/ Fortbildungsseminar für Gemeinderäte und/ oder regelmäßiges „Briefing“ der Gemeinderäte zu Bedeutung der Innenentwicklung, z. B. im Zwei-Jahres-Turnus, ggf. in Kombination mit Teilnahme an Bauhütte-Fortbildungen/ Veranstaltungen								
Info-Spaziergänge für Gemeinderäte (und Bürgermeister/ Lotsen) durch ausgewählte Teilorte in der Allianz zu den Themen „Best Practice“, „Orte im Wandel“ und „Brennpunkte der Innenentwicklung“ (z. B. 1x jährlich)								
Veranstaltungen/ Fortbildungen zur Baukultur auf dem Land mit Darstellung der Ausgangsbedingungen, Historie, guten Beispielen, modernen Ansätzen und Kompromisslösungen hinsichtlich Baustil/ Baugestaltung im Altort; möglichst mit Exkursion in ländliche Region mit ausgeprägter alter und moderner Bautradition (z. B. Vorarlberg, Bregenzer Wald)								
„Ein Jahr der Spaziergänge“ – jeden Monat (außer Juli/ August) in einem Jahr einen Spaziergang durch eine Gemeinde der Allianz um gute Beispiele vorzustellen (10 Gemeinden – 10 Monate).								
Bilanzbericht zur Innenentwicklung für die Öffentlichkeit (jährlich) mit Darstellung Umfang aktivierte Potenziale, guten Beispielen, Förderbilanz und Hinweis auf neue Förderprogramme; zur Veröffentlichung in Presse, auf Homepage.								

*Beteiligte bzw. Unterstützer können z. B. der Bereich Zentrale Aufgaben der Ländlichen Entwicklung, sonstige Institutionen wie das Regionalmanagement beim Landkreis, Abteilung Städtebauförderung bei der Regierung von Unterfranken, Oberste Baubehörde oder Planungs- und Architekturbüros sein. Die Zuweisungen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit; sie dienen einer ersten Einordnung und Übersicht.

Tabelle 21: Handlungsempfehlungen zur Innenentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal – Fachlich-konzeptionelle Maßnahmen

Erläuterungen zur Tabelle

-  technische Maßnahmenausrichtung
-  strategische Maßnahmenausrichtung
-  objektbezogene Maßnahmenausrichtung
-  bewusstseinsbildende Maßnahmenausrichtung
-  Zuständigkeitsbereich der Maßnahmen
-  Unterstützung durch Institution/ Personen

Fachlich-konzeptionelle Maßnahmen	Maßnahmenausrichtung				zuständig, Unterstützung durch			
	technisch	strategisch	objektbezogen	bewusstseinsbildend	Kommune	Allianz	ALE	Sonstige*
Kontinuierliche Fortschreibung Innenentwicklungskataster/ FMD								
Austausch der Verwaltungen/ Lotsen über effiziente Methoden der Fortschreibung von FMD/ Kataster sowie der Eigentümeransprache								
Erarbeitung Erhebungsformular für effiziente Erfassung der aktivierten Innenentwicklungspotenziale für - jährliche Berichterstattung an den Landkreis (Monitoring) - Nutzung für kommunale Berichterstattung (Monitoring), z. B. für Gemeinderat, Bürgerversammlung								
Übergabe der EDV-/GIS-gestützten Ergebnisse aus Modellprojekten (z. B. FLIZ) und dem Evaluierungsprojekt an Gemeinden für die Weiterbearbeitung (z. B. shape-files, Excel-Tabellen)								
Modellprojekt Innenentwicklung und Klimawandelresilienz (z.B. bezüglich Gestaltung Freiraum/öffentliche Räume, Mulden-/Rigolen-Versickerung im Ort, Dach-/ Fassadenbegrünung, Flächenentsiegelung, Grün- statt Kiesgärten etc.)								
Modellprojekte Investoren im Wohnungsbau auf dem Land – neue Wohnangebote und Kooperationen (z.B. barrierefreie Wohneinheiten, Hausgemeinschaften, Demenz-Wohngruppen, Mietwohnungen für Erst-Haushaltsgründer, Genossenschaftswohnen etc. und neue Kooperationen für die Umsetzung wie Bauunternehmer, Bauträger, Banken, Vereine, Baugemeinschaften, interkommunale Wohnungsbaugesellschaft)								
Modellprojekt Baukultur auf dem Dorf , Erarbeiten und Aufzeigen der Grundlagen, Zusammen-								

Fachlich-konzeptionelle Maßnahmen	Maßnahmen- ausrichtung				zuständig, Unterstützung durch			
	technisch	strategisch	objektbezogen	bewusstseinsbildend	Kommune	Allianz	ALE	Sonstige*
hänge im täglichen kommunalen Entscheidungsprozess und Bedeutung für unterschiedliche Zielgruppen, u.a. Thema Abriss und Ersatzneubau, Genehmigungspraxis, s. auch Bewusstseinsbildung								
Einführung eines mobilen Gestaltungsbeirats auf Landkreisebene, der kleine Kommunen bei bestehenden Bauaufgaben berät, z. B. nach dem Modell der Architektenkammer Baden-Württemberg.								
Modellprojekt Innenentwicklung und Digitalisierung , u.a. Klärung der Zusammenhänge und mögliche Synergieeffekte, derzeitige Ausstattungsqualitäten, neue Entwicklungsmöglichkeiten, konkrete Praxisanwendungen eruieren und Umsetzung befördern								
Modellprojekt Mehrfachnutzungen im Ortskern , Rahmenbedingungen, erfolgversprechende Ansätze z. B. als Handbuch zur Verfügung stellen								
Modellprojekt Revitalisierung von älteren Einfamilienhaus-Gebieten bzw. Aufwertung von Einfamilienhäusern der 50er/ 60er/ 70er mit Hervorhebung der Besonderheiten/ Problematiken der jeweiligen Zeitperiode und Gestaltungsbeispielen (s. auch Kapitel Bauhütte)								
Rahmenpläne der Innenentwicklung (je Ortsteil), um strategisch wichtige Bereiche im Ortsgefüge zu kennen, Handlungsoptionen im Blick zu haben, Argumentationshilfe für Ankauf von Potenzialen bereitzustellen etc. (z. B. gegenüber Bürgern und Gemeinderat)								

*Beteiligte bzw. Unterstützer können z. B. der Bereich Zentrale Aufgaben der Ländlichen Entwicklung, sonstige Institutionen wie das Regionalmanagement beim Landkreis, Abteilung Städtebauförderung bei der Regierung von Unterfranken, Oberste Baubehörde oder Planungs- und Architekturbüros sein. Die Zuweisungen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit; sie dienen einer ersten Einordnung und Übersicht.

Tabelle 22: Handlungsempfehlungen zur Innenentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal – Finanzielle Maßnahmen

Erläuterungen zur Tabelle

-  technische Maßnahmenausrichtung
-  strategische Maßnahmenausrichtung
-  objektbezogene Maßnahmenausrichtung
-  bewusstseinsbildende Maßnahmenausrichtung
-  Zuständigkeitsbereich der Maßnahmen
-  Unterstützung durch Institution/ Personen

Finanzielle Maßnahmen	Maßnahmenausrichtung				zuständig, Unterstützung durch			
	technisch	strategisch	objektbezogen	bewusstseinsbildend	Kommune	Allianz	ALE	Sonstige*
Aufstockung der kommunalen Förderprogramme „Bauen im Bestand“ bzw. der Zuschüsse je Objekt								
Personelle Verstärkung in den Kommunen, um Innenentwicklungslotsen mehr Raum für Initiierung, Beratung und die Betreuung der Innenentwicklungsaufgaben zu verschaffen, unabhängig von Pflichtaufgaben (s. insbesondere Forderung nach mehr individueller Beratung)								
Fortführung und Unterstützung Allianzmanagement mit Schwerpunkt Innenentwicklung für die Fortführung der interkommunalen Aktivitäten zur Innenentwicklung und Sicherstellung der interkommunalen Zusammenarbeit								
Nutzung von Mittel der Dorferneuerung und Städtebauförderung								

*Beteiligte bzw. Unterstützer können z. B. der Bereich Zentrale Aufgaben der Ländlichen Entwicklung, sonstige Institutionen wie das Regionalmanagement beim Landkreis, Abteilung Städtebauförderung bei der Regierung von Unterfranken, Oberste Baubehörde oder Planungs- und Architekturbüros sein. Die Zuweisungen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit; sie dienen einer ersten Einordnung und Übersicht.

Tabelle 23: Handlungsempfehlungen zur Innenentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal – Sonstige Maßnahmen

Erläuterungen zur Tabelle

-  technische Maßnahmenausrichtung
-  strategische Maßnahmenausrichtung
-  objektbezogene Maßnahmenausrichtung
-  bewusstseinsbildende Maßnahmenausrichtung
-  Zuständigkeitsbereich der Maßnahmen
-  Unterstützung durch Institution/ Personen

Sonstige Maßnahmen	Maßnahmenausrichtung				zuständig, Unterstützung durch			
	technisch	strategisch	objektbezogen	bewusstseinsbildend	Kommune	Allianz	ALE	Sonstige*
Keine oder nur sehr zurückhaltende Ausweisung von Neubaugebieten am Siedlungsrand, um den Druck auf Baulücken und Umnutzungsobjekte im Bestand aufrecht zu erhalten und die bisher erzielte Neubautätigkeit auf Innerortsflächen zu erhalten und fortzuführen								
Aktive Grundstückspolitik – Flächenmanagement im wahrsten Sinne des Wortes, um Tauschflächen zur Verfügung zu haben (z. B. für Ausgleichsflächen, Ökokonto), strategisch bedeutsame Flächen und Objekte im Blick haben								
Nutzung des Instrumentes Vorkaufsrecht , um Zugriff auf strategisch bedeutsame Grundstücke und Objekte zu sichern und dadurch städtebauliche Missstände beseitigen zu können								
Nutzung des bewährten Instrumentes Bauverpflichtung , um zukünftige Baulücken zu vermeiden und um zeitnahe Schaffung von Wohnraum zu sichern								
Prüfung der Einsatzmöglichkeiten der Instrumente Vorkaufsrecht und Bauverpflichtung beim Eigentümerwechsel von Baulückengrundstücken								
Leerstands- und Baulückeneigentümer „nötigen“; konsequente Einforderung der Eigentümerpflichten wie Räum- und Streupflicht, Rückschnittspflicht von Bäumen und Gehölzen und Umlegung der anfallenden Kosten auf Straßenanlieger								
Interkommunaler Flächenmanagement-Fond mit möglicher Zielrichtung: - Schaffung eines Grundstück-/Immobilienpools, in dem Flächen und Objekte eingestellt werden								

Sonstige Maßnahmen	Maßnahmen- ausrichtung				zuständig, Unterstützung durch			
	technisch	strategisch	objektbezogen	bewusstseinsbildend	Kommune	Allianz	ALE	Sonstige*
<ul style="list-style-type: none"> - Initiierung einer interkommunalen Entwicklung von Mehrgenerationenwohnen/Mietwohnungen/betreutem Wohnen auf ausgewählten, erfolgsversprechenden Standorten und/oder Sanierung ausgewählter Objekte - Generationenwechsel-Vertrag (Eigentümer geben ihre alten Häuser frei für die jüngere Generation und erhalten dafür xy Euro und einen gesicherten Wohnplatz für xy Jahre in der neuen Wohnung) 								
Machbarkeitsstudie für eine „ Interkommunale Wohnungsbaugesellschaft “ zur Schaffung von Mietwohnungen (barrierefrei, kleinteilig und variabel, mit Service etc.)								
Aufbau einer Baumaterialienbörse war bereits Ziel 2008, konnte jedoch nicht umgesetzt werden. Aufgrund der gestiegenen Bedeutung der Nutzung vorhandener Bausubstanz und Baumaterialien für den Ressourcenschutz und CO ² -Vermeidung – gegenüber der Neuproduktion – sollte erneuter Anlauf unternommen werden.								
Vorausschauend das Gespräch mit Eigentümern bzw. Erben von Hofstellen, Baulücken und sonstigen Gebäuden suchen, die insbesondere in Nachbarschaft zueinander liegen, um <ul style="list-style-type: none"> - sich über Bestandsituation und mögliche Entwicklungen auszutauschen - Unterstützungsmöglichkeiten durch die Kommune und andere aufzeigen 								
Beratung von Grundstücksuchenden und Bauwilligen bei Erstanfragen an den Bürgermeister bzw. Lotsen (z.B. auch Hinweis auf Abbruchgrundstücke, ggf. geeignete Immobilien im Ortskern und älteren Siedlungsgebieten)								
Interesse bei Planer- und Architektennachwuchs schaffen Gemeinschaftsprojekte mit Universitäten/ Fachhochschulen anbieten, um das Arbeitsfeld „Sanierung/ Bauen im Ortskern“ aufzuzeigen und Interesse zu wecken								

Sonstige Maßnahmen	Maßnahmen- ausrichtung				zuständig, Unterstützung durch			
	technisch	strategisch	objektbezogen	bewusstseinsbildend	Kommune	Allianz	ALE	Sonstige*
Hinweisen auf Preise/Auszeichnungen für Bauen im Bestand bzw. die Sanierung von Denkmalschutzobjekten, wie z. B. durch die Bezirksregierung, die Architektenkammer oder den neu eingeführten Baukulturpreis des Landkreises Schweinfurt; u.a. als Wertschätzung und Motivation für Eigentümer								

*Beteiligte bzw. Unterstützer können z. B. der Bereich Zentrale Aufgaben der Ländlichen Entwicklung, sonstige Institutionen wie das Regionalmanagement beim Landkreis, Abteilung Städtebauförderung bei der Regierung von Unterfranken, Oberste Baubehörde oder Planungs- und Architekturbüros sein. Die Zuweisungen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit; sie dienen einer ersten Einordnung und Übersicht.

Handlungsempfehlungen zur Innenentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal, die soziale / gesellschaftlich relevante Handlungsempfehlungen betreffen, sind aufgrund der vielfältigen Bezüge und Verknüpfungen in die aufgeführten Handlungsmaßnahmen integriert (s. Tabelle 20 bis Tabelle 23).

9.3 Modellprojekt Bauhütte Obbach

Das Modell der Bauhütte Obbach ist vor allem mit seinem Vortragsprogramm eine Institution der Innenentwicklung im Oberen Werntal. Auch die Möglichkeit vor Ort in der Allianz anschauliche Beispiele für die Innenentwicklung besichtigen zu können und Informationen vorzufinden, wird als großer Vorteil angesehen. Die Bauhütte in Obbach gibt der Innenentwicklung in der Interkommunalen Allianz einen Ort, der gezielt angesteuert werden kann und auch Ziel für Interessierte über die Region hinaus ist. Der Mietvertrag für die Bauhütte Obbach am derzeitigen Standort läuft 2020 aus. Diese Entwicklung bietet Chancen, das Konzept und den Ort der Bauhütte auf neue Beine zu stellen; zumal der derzeitige Standort nicht den Platz für Vorträge bereithält. Diese finden derzeit in anderen Räumlichkeiten statt.

Derzeit wird die Bauhütte in den Allianzkommunen vor allem für ihr Vortragsprogramm wahrgenommen. Die Vorträge von Fachleuten rund um das Thema Innenentwicklung (z. B. Sanierungsbeispiele, Vermarktungsstrategien für Immobilien, energetische Sanierung, barrierefreier Umbau etc.) werden in den einzelnen Kommunen beworben, d. h. auf den Homepages oder im Gemeindeblatt auf die Veranstaltungen hingewiesen. Als positiv wird von Bürgermeister/-innen und Innenentwicklungslotsen/-innen gesehen, dass sich alle Interessierten am Bauen und Sanieren relativ nah und kostenlos informieren können. Von einem Teil wird das Vortragsangebot sogar zur eigenen Fortbildung genutzt. Räumlich weiter entfernt liegende Kommunen wie z. B. Oerlenbach nehmen das Angebot für sich und ihre Bürger/-innen weniger wahr.

Im Gesamttenor wird die Bauhütte als wichtige Institution in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal gesehen, die bürgernah und kostenlos Fortbildungs- und Informationsangebote bereitstellt und sich als Ort der Innenentwicklung manifestiert hat. Das heißt verglichen mit anderen Allianzen und Kommunen, die sich für die Innenentwicklung engagieren, hat das Thema hier sinnbildlich einen Ort – die

Bauhütte (Alleinstellungsmerkmal; außer Bauhütte Ilzer Land). Zum einen wird von den Akteuren vor Ort betont, dass das Vortragsprogramm Wiederholungen der Fachthemen anbieten sollte, da immer wieder neue „Sanierungsgenerationen“ informiert werden wollen; andererseits ist Vielfalt und Neues im Angebot bereit zu stellen, um neue Teilnehmer anzuziehen und das Angebot attraktiv zu halten.

Nachfolgend finden sich Vorschläge aus den Interviews und Workshops mit den Akteuren vor Ort und aus fachlicher Sicht, wie die Bauhütte weiterentwickelt werden kann. Das gilt unabhängig vom zukünftig gewählten Standort in der Allianz. Wichtig ist allerdings Räumlichkeiten zu finden, die multifunktional für die Bedürfnisse der Bauhütte genutzt werden können.

- Weiterentwicklung der Bauhütte Obbach zu einem Multi-Funktionsort für die Allianz, auch mit Möglichkeit der Raumbereitstellung/-vermietung an Bürger/-innen für Festlichkeiten oder zur Nutzung für Vereine und Gruppen.
- Vortrags- und Fortbildungsangebote für die „klassischen“ Themen des Bauens im Bestand wie bisher; Zielgruppe Eigentümer, Bauwillige und Sanierer in wiederkehrender Reihenfolge (Themen u. a. barrierefreier Umbau, Wohnen im Alter, energetische Sanierung, Sanierungsmethoden, ökologisch Bauen und Sanieren, Immobilienbewertung und -vermarktung, rechtliche Frage des Immobilien(ver)kaufs, Förderprogramme etc.).
- Erweitertes Vortrags- und Fortbildungsprogramm zur Innenentwicklung, gefasst unter dem Motto „Gut leben und arbeiten im Dorf“, u. a. zu Existenzgründung, Kreativwirtschaft auf dem Land, neue Wohnmodelle und Wohnformen, Digitalisierung und Datenschutz, Foto-AG, Fortbildungen für Vereine, historische Themen (Arbeiten und Wirtschaften im Dorf gestern und heute, Dorfleben, traditionelles Handwerk etc.), Kultur schaffen und Kreativsein, Umwelt- und Artenschutz im Dorf).
- Bauhütte 2.0: als neuer Themenschwerpunkt in der Bauhütte - „fränkisch/ modern/ günstig“ eine „Jugendbauhütte“ initiieren, ggf. mit Einbeziehung von Architektur- und Planungsstudierenden benachbarter Hochschulen sowie von jungen Handwerksfachleuten vor Ort in der Planung und Umsetzung.
- Einrichtung einer Werkstatt im Gebäude der Bauhütte. In dieser könnten auch praktische Kursangebote zur Sanierungen angeboten werden („Alte Handwerkstechniken befähigen zum Selbstbau“ bspw. Abriss, Verputzen von Wänden, o.ä.).
- Bereitstellung eines Büroraumes/ einer Werkstatt für Co-working mit Grundausstattung für handwerkliche Aufgaben, aber auch eines 3 D-Druckers für die Nutzung innovativer Techniken; für Personen/Heimwerker, die keinen Raum zu Hause zur Verfügung haben.
- Integration eines Geräteverleihs für Bausanierungen in der Allianz, ggf. in Kooperation mit lokalen Handwerkern oder bestehenden Geräteverleihern, ggf. mit Sonderkonditionen für Sanierer in Altorten.
- Weiterentwicklung der Bauhütte zu einem Fortbildungsort für Handwerker und Architekten in Kooperation mit den Architekten- und Handwerkskammern der Region (ggf. auch mit Anerkennung durch die Architektenkammern (Punktevergabe des Fortbildungssystems)). Hier wäre das Bereitstellen von Räumlichkeiten und Material möglich bis hin zu Vortragsreihen für die Fortbildung von Fachleuten.
- Kooperation mit der nahegelegenen Hochschule für angewandte Wissenschaften Würzburg-Schweinfurt (Fakultät Architektur und Bauingenieurwesen) und Veranstaltung von Exkursionen/ Fachvorträgen/ Seminaren zu Innenentwicklung/ Sanierung in ländlichen Regionen. Dies könnte zur Sensibilisierung und Fortbildung zukünftiger Architekten und Bauingenieure dienen.
- Kooperation mit u. a. Walther-Rathenau-Gymnasium: Etablierung eines „Sommercamps zur Innenentwicklung“ als Hilfe für die Kommunen in der Gestaltung für konkrete Sanierungsgrundstücke (Festlegung von Grundstücken, Entwicklung von neuen Ideen, ggf. anschließende Umsetzung).

9.4 Allianzmanagement und die Interkommunale Allianz

Dem Allianzmanagement wird von allen Kommunen (in Interviews und Gruppendiskussionen/ Workshops) durchgängig eine hervorragende Arbeit bescheinigt. Die Allianzmanagerin bereitet die monatlichen Allianzsitzungen vor, kümmert sich um die Umsetzung der etablierten Innenentwicklungsaktivitäten (z. B. Tag der Innenentwicklung), organisiert, unterstützt und berät die Kommunen, initiiert neue Projekte inkl. Fördermittelakquise und bringt gemeinsame Resolutionen zu anstehenden Innenentwicklungsthemen auf den Weg. Folgende Zitate belegen die große Bedeutung dieser „Innenentwicklungsarbeit“ für die Allianzkommunen:

„Ohne die Konzentration auf die Innenentwicklung in der Allianz gäbe es heute deutlich mehr Leerstände.“

„Die Allianz liefert Ansporn und leichten Druck. Ständiges Bearbeiten des Themas zwingt einen dazu, sich damit auseinanderzusetzen.“

„Die Allianzmanagerin bespielt das Thema immer wieder und inhaltlich gehaltvoll.“

„Ohne die Allianz wären die Ziele der Innenentwicklung viel schwieriger zu erhalten. Die gemeinsame Linie und Ziele bieten Argumente gegenüber Gemeinderat und gegenüber Bürgern.“

„Die Allianz motiviert, an dem Thema weiter zu machen.“

Die Fortführung des Allianzmanagements ist damit unbestritten. Die seit Anfang 2018 vorübergehend neu ausgerichtete Finanzierung des Allianzmanagements allein durch die Allianzkommunen, da die bisherige Förderung ausgelaufen ist, bestätigt diese klare Bewertung. Nach Abschluss der Evaluierung und Klärung weiterer Rahmenbedingungen ist wieder eine anteilige Förderung des Allianzmanagements durch das Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken geplant.

Wie vorgestellt, haben sich aus dem Evaluierungsprojekt eine Vielzahl von Empfehlungen und Aufgabenstellungen herausarbeiten lassen, die zum einen der Fortführung der bestehenden Instrumente dienen und zum anderen auf neue Aufgaben verweisen. In den meisten Fällen ist hier das Allianzmanagement gefragt, um diese – je nach der zukünftigen Schwerpunktsetzung in der Allianz – auf den Weg zu bringen (s. vor allem Handlungsempfehlungen in den Tabellen 20, 21 und 23). Aus einigen Allianzkommune kam explizit der Hinweis, das Allianzmanagement personell aufzustocken, damit eine intensivere Unterstützung der insbesondere kleineren Kommunen bei Fragen der Innenentwicklung möglich ist. Aus gutachterlicher Sicht ist die Forderung zu unterstützen, da die Handlungsempfehlungen zur Fortführung und Weiterentwicklung der Innenentwicklungsaktivitäten zu einem großen Teil das Allianzmanagement betreffen. Zudem ist aufgrund der Fülle der Ansatzpunkte eine Prioritätensetzung zielführend, z. B. in Form eines Allianz-Innenentwicklungs-(Jubiläums)Programms.

Die Synergieeffekte, die durch die regelmäßigen Treffen der Allianzkommunen entstehen, sind als sehr hoch anzusehen, neben dem Thema Innenentwicklung, das fast immer auf der Tagesordnung steht. Die in langjährigen Treffen geschaffene Vertrauensbasis ermöglicht die gemeinsame Umsetzung auch anderer Aufgaben wie z. B. eines gemeinsamen Standesamts und Nutzung eines gemeinsamen Datenschutzbeauftragten.

Die Interkommunale Allianz Oberes Werntal fungiert mit ihrem Engagement und ihrer Erfahrung im Themenfeld Innenentwicklung auch als Reallabor und als Ideengeber für den Landkreis Schweinfurt. Der Landkreis setzt motiviert aus den Erfahrungen im Oberen Werntal auch auf eine Strategie zur Stärkung der Innenentwicklung im gesamten Landkreis. Bereits erprobte Maßnahmen wie die Erstbauberatung werden inzwischen in der Zuständigkeit des Landkreises weitergeführt und kommen so allen interessierten Eigentümern und Bauwilligen im gesamten Landkreis zu Gute, ebenso wie ergänzend die Abrissförderung erstmalig auch für die Allianzkommunen eingeführt wurde. Zwischen Interkommunaler Allianz und dem Landkreis wird weiterhin eine enge Zusammenarbeit angestrebt. Themen, die diskutiert werden sollten, sind der Denkmalschutz und Immissionsschutz in der Innenentwicklung. Weitere Fragen sind zu bearbeiten, wie z.B. wo gibt es hier Synergieeffekte, welche Qualitäten können geschaffen werden, wie können u.a. Banken im Landkreis mit ggf. Sonderkonditionen für Umbauer und Sanierer unterstützen usw.

Zudem wurde angeregt, gemeinsam ein Programm für Handwerker und Architekten zur Baukultur und Umsetzung von Innenentwicklung mit Herausarbeitung lokaler Besonderheiten (Bauen, Materialbeschaffung, Farbgebung etc.) zu entwickeln.

Zukunftsweisend ist außerdem der Vorschlag, die Initiierung eines Arbeitskreises Innenentwicklung mit interessierten Bürger/-innen und Fachleuten aus den unterschiedlichsten Bereichen / Arbeits- und Lebenswelten, um neue, bisher nicht bedachte Ideen für Innenentwicklung zu generieren.

9.5 Kommunen und kommunalpolitische Entscheidungsgremien

Den Kommunen obliegt die kommunale Planungshoheit. Entscheidungen über den haushälterischen und sparsamen Umgang mit Flächen werden in den Kommunen vor Ort getroffen. Hier bündeln sich Flächennutzungsansprüche und mögliche Konflikte vergleichbar einem Brennglas. Die Flächennutzungskonkurrenzen haben zugenommen, wie z. B. zwischen dem Erhalt wertvoller Böden und neuen Baugebieten, dem Erhalt grüingeprägter Innerortsflächen für den Arten-, Biotop oder Klimaschutz und der Nachverdichtung im Bestand. Zukunftsgerechte Entscheidungen sind zu treffen, die immer komplexerer Abwägung bedürfen. Dabei steht die Kommune nicht als monolithischer Block im Raum, sondern wird geprägt von den unterschiedlichen Personen, die für die Gemeindeentwicklung verantwortlich sind, wie Bürgermeister/in, Verwaltungsmitarbeiter/innen sowie Gemeinderäte/innen. Nicht zuletzt nehmen Bürgerschaft, sonstige Interessensverbände wie Vereine, Initiativen oder die Presse Einfluss (s. auch Ritzinger 2018).

Gleichzeitig zeigt sich, dass bei vielen Maßnahmen und Handlungsempfehlungen zur Förderung der Innenentwicklung **die Kommune die zentrale Rolle innehat** und gerade für Maßnahmen, die im Rahmen der Evaluierung als besonders wirksam erachtet wurden, zuständig ist. Zu nennen sind hier kommunalpolitische Beschlüsse (z. B. die Bestätigung der Oerlenbacher Erklärung), die Umsetzung von Innenentwicklungsprojekten als Vorbild für die Bürger/innen oder die (pro)aktive Ansprache von Eigentümern, Erben und Bauwilligen.

Bürgermeister/-innen und Gemeinderäte/-innen nehmen u.a. durch ihre Beschlüsse und ihr Engagement gerade in kleineren Kommunen **eine zentrale Rolle ein**; dafür in wie weit ein Thema die kommunalpolitische Agenda bestimmt und welchem Stellenwert dem Thema beigemessen wird. Sie sind erste Ansprechpartner für Bürger/innen, wenn es um die Entwicklung der Gemeinde geht, aber auch für die individuellen Anfragen für Umbau und Neubau, sowohl für die Bewohner/innen vor Ort als auch für die von außerhalb.

Für diese vielfältigen Aufgaben im Kontext der Innenentwicklung ist fundiertes und vermittelbares Wissen über die komplexen Zusammenhänge zwischen Siedlungsentwicklung, Finanzhaushalt, sonstiger kommunaler Entwicklung und dem Gemeinschafts- bzw. Dorfleben wichtig. **Schlagkräftige Argumente sind gefragt.** Es gilt deshalb Bürgermeister/innen, Verwaltung (s. auch Kapitel Innenentwicklungslotsen/innen) und Gemeinderäte/innen fortlaufend zu qualifizieren. Für viele Bürger/innen sind die komplexen Zusammenhänge einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, die auch Aspekte des Dorf- und Gemeinschaftslebens mit einbezieht und deren Vorteile oft nicht präsent. Es fehlen anschauliche Argumente in der Diskussion sowohl intern als auch gegenüber der Bürgerschaft. Um dem anspruchsvollen Aufgabenfeld gerecht zu werden, sind vor allem folgende Ansatzpunkte für die Akteure in kommunalen Ämtern und Entscheidungsgremien wichtig.

- Schulung der neuen Bürgermeister/innen nach der Kommunalwahl zum Thema Innenentwicklung, deren Mehrwert sowie neue Aspekte und Herausforderungen (z. B. Kostenbilanzen Bauen im Bestand versus Außenentwicklung, Bedeutung für den Klimawandel, Ansprüche und Interessenlagen junger Erwachsener im Ort in Bezug auf Wohnen).
- Schulung der Gemeinderäte/innen, insbesondere auch nach Kommunalwahlen, zum Thema Innenentwicklung in Hinblick auf die vielfältigen Facetten und Zusammenhänge. Sie sind häufig erste Ansprechpartner für Fragen aus der Bürgerschaft und damit wichtige Multiplikatoren.
- Aufstellung von Grundsatzbeschlüssen zur Siedlungsentwicklung bzw. Bestätigung vorhandener Beschlüsse wie dem der Oerlenbacher Erklärung sowie von Konzepten und Programmen zur Innenentwicklung (z. B. Rahmenpläne der Innenentwicklung in den Ortsteilen). Diese Initiativen erfordern bereits im Vorfeld eine ausführliche Diskussion in Verwaltung und Gemeinderat über die Probleme und Chancen des Themas mit dem Vorteil, dass alle auf den gleichen Stand kommen und sich über die unterschiedlichen Gesichtspunkte

ausgetauscht haben. Der Beschluss bzw. der Plan oder das Programm liefert zudem fundierte Argumente gegenüber der Bürgerschaft, Wirtschaft und Anfragenden von außerhalb. Die vorliegende Evaluierungsstudie hat hier zudem neue Argumente gebracht.

- Aktive Erstberatung und offene Kontakte mit Bauwilligen und Grundstückssuchenden. Bürgermeister/innen (auch Innenentwicklungslotsen/innen) sind in der Regel die ersten Ansprechpartner für Grundstückssuchende und Bauwillige aus dem Ort oder von außerhalb. Bei Anfragen z. B. nach einem Baugrundstück gilt es auch Alternativen aufzuzeigen, die im Bestand liegen (z. B. ein zum Verkauf stehendes Haus oder Hofstelle, die umgenutzt werden kann) und Ideengeber zu sein sowie nach Lösungen zu suchen.

9.6 Innenentwicklungslotsen/-innen

Die Innenentwicklungslotsen/-innen wurden 2012 für jede Allianzkommune benannt. Die Innenentwicklungslotsen/-innen sind fachliche Mitarbeiter/-innen der kommunalen Verwaltung (z.B. Bauamt, Ordnungsamt/ Grundstücksverwaltung) bzw. im Einzelfall und vor allem in kleineren Kommunen auch der Bürgermeister / die Bürgermeisterin. Ihre Aufgabe ist es, als zentrale Anlaufstelle bei Fragen zur Innenentwicklung zu fungieren, die Flächenmanagement-Datenbank bzw. das Innenentwicklungskataster fortzuschreiben, Bauwillige, Eigentümer und Bürgerschaft zu beraten, indem Hinweise zu Anschauungsmaterial, Fördermöglichkeiten und zuständige Fachbehörden gegeben werden. Aufgabe der Innenentwicklungslotsen/-innen ist es auch, neue Möglichkeiten zur Förderung der Innenentwicklung in der Gemeinde auszuloten sowie Bewusstseinsbildung zum Mehrwert von Bauen im Bestand zu betreiben. Dabei **handelt es sich um ein umfassendes Aufgabenspektrum**, das Kreativität und Kommunikationsfähigkeit erfordert und dessen Bearbeitung wiederum **vom zeitlichen Rahmen in der Verwaltung abhängt, der neben den sonstigen Aufgaben dem oder der Lotsin zur Verfügung stehen.**

Die tatsächlichen Anfragen an die Innenentwicklungslotsen/innen sind je Kommunen zum Teil sehr unterschiedlich, so wird einerseits allein nach Baugrundstücken gefragt und die Nachfrage nach Bestandsimmobilien spielt keine Rolle; andererseits besteht ein Hauptteil der Anfragen darin, zu offenen Fragen bei Sanierung und Umbau aufzuklären und über Förderprogramme und Fördermöglichkeiten zu berichten. Auch zeigen sich vereinzelt große Unterschiede im Engagement für die Beratung der Bauwilligen und Grundstückssuchenden bzw. das Aufgabenfeld des Lotsen/-innen wird sehr eng – also dem breiten Aufgabenanspruch widersprechend – definiert. Ein Großteil der Lotsen/-innen hat jedoch eine Vision, ein inneres Leitbild der Innenentwicklung für die Gemeinde und engagiert sich für die Umsetzung. Es zeigt sich, dass eine hohe Kommunikationsfähigkeit und eigene **Überzeugungskraft nötig ist, um das Anliegen der Innenentwicklung überzeugend vermitteln zu können.**

Bemerkenswert ist, dass die Innenentwicklungslotsen/innen die Bedeutung ihrer Arbeit als weniger wirksam einschätzen, als die Bürgermeister/innen diese bewerten. Hintergrund dürfte sein, dass im Fall der Interkommunalen Allianz die Innenentwicklungslotsen zwar 2012 offiziell benannt wurden, diese jedoch bereits seit 2008 diese Aufgabe wahrnehmen; somit die Tätigkeit nichts Besonderes darstellt und tägliches, vertrautes Geschäft ist.

Die bisherigen Treffen zum Austausch der Innenentwicklungslotsen untereinander auf Landkreisebene werden als ausreichend angesehen. Sehr positiv wird vermerkt, dass sich alle untereinander kennen und es jederzeit möglich ist, bei Fragen auf das Wissen der jeweils anderen Lotsen/-innen zurückgreifen zu können. Die Unterstützung der Lotsen/-innen ist folgendermaßen erforderlich:

- Ausarbeitung einer Erhebungsmethode mit digitalem Erfassungsformular zur regelmäßigen Erfassung der aktivierten Innenentwicklungspotenziale. Ansatzpunkt bildet hier die Erfassung der Innenentwicklungspotenziale inkl. deren Entwicklung, wie sie bereits im Rahmen des Evaluierungsprojektes bei den Allianzkommunen abgefragt worden ist.
- Fortführung des regelmäßigen Erfahrungsaustausches mit jeweils attraktiven Vorträgen zu Themen der Innenentwicklung
- Gezielte Fortbildungsveranstaltungen bzw. Workshops, u. a. zu Kommunikation und sozialen Aspekten, zu Umbau- und Umnutzungsfallbeispielen im Bestand, die in Workshops genau analysiert werden bzw. zur Besprechung eigener Fälle aus der Praxis sowie Exkursionen zu guten Beispielen und besonderen Aktivitäten in anderen Regionen.

- Wertschätzung der Arbeit der Innenentwicklungslotsen/-innen, z. B. durch eigene Verwaltung, die eigenen Gremien, durch Artikelserie in Presse, in der die Lotsen/innen je Kommune und ihre Tätigkeit vorgestellt werden etc.

9.7 Ländliche Entwicklung und begleitende Institutionen

Die Ländliche Entwicklung leistet bereits seit vielen Jahrzehnten einen zentralen Beitrag zu einer aktiven Innenentwicklung in den ländlich geprägten Gemeinden. Dorferneuerung hat explizit den Fokus auf Ortsinnenentwicklung und mit Unterstützung der Ämter für Ländliche Entwicklung werden sowohl in beratender als auch finanzieller Hinsicht Projekte der baulichen, funktionalen und sozialen Innenentwicklung umgesetzt (s. Tabelle 6 und 7). Zudem werden private Investitionen in den Bestand unterstützt. Auch zukünftig bestehen vielfältige Aufgaben, Kommunen inkl. ihrer Ortsteile und interkommunalen Verbände bei der aktiven Innenentwicklung zu unterstützen (s. Tabelle 20 bis 23). Es hat sich gezeigt, dass vor allem umfassende Dorferneuerungsverfahren das Bewusstsein für die Innenentwicklung fördern und insbesondere auch die vorgeschaltete Vorbereitungsphase mit Bürgerarbeit dazu einen wesentlichen Beitrag leistet. Nichtsdestotrotz ergeben sich hier für die verstärkte Unterstützung der Kommunen und der Innenentwicklungsarbeit vor Ort folgende Ansatzpunkte.

- Verpflichtende Erhebung der Innenentwicklungspotenziale im Rahmen der Dorferneuerungsverfahren und der Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzepte (ILEK) und zwar flächendeckend im Ort, um auch die Innenentwicklungspotenziale in den Siedlungserweiterungsgebieten der verschiedenen Jahrzehnte zu erfassen. Die Erfassung kann direkt im Geographischen Informationssystem und/oder mit der bayerischen Flächenmanagement-Datenbank (FMD) erfolgen. Die Ermittlung und Visualisierung der Innenentwicklungspotenziale setzt die Diskussion in Gang, veranschaulicht Umfang und Bedeutung der Potenziale und bildet zudem die Basis für ein Monitoring (Erfolge der Innenentwicklung sichtbar machen) und die Evaluierung. Das ist vor allem von Bedeutung für die Bewusstseinsbildung im Ort, wo zwar inzwischen die Problematik der Leerstände erkannt ist, vielfach jedoch trotzdem die „Neubauorientierung“ einen hohen Stellenwert hat und Ansatzpunkte und Ideen für die Aktivierung häufig noch sehr zurückhaltend diskutiert werden. Die Erfassung mit der FMD ist zudem die Voraussetzung, um den bayerischen Vitalitäts-Check voll umfänglich mit Darstellung von Daseinsvorsorgeeinrichtungen und dem Maß an Leerständen und Baulücken nutzen zu können (s. auch Link zum Vitalitätscheck: <http://www.stmelf.bayern.de/landentwicklung/dokumentationen/059178/index.php>).
- Rahmenbedingungen und Zusammenspiel der neu aufgelegten bayerischen Förderprogramme „Innen statt außen“ (Ländliche Entwicklung, Städtebauförderung) und zur Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen (Bauministerium, Städtebauförderung) in ihrer Bedeutung für die Kommunen, auch in Bezug zu bestehenden Förderprogrammen aufzeigen.
- Personalaufstockung in den Ämtern für Ländliche Entwicklung und bei der Städtebauförderung, um Wartezeiten bei der Bearbeitung von DE-Verfahren oder städtebaulichen Sanierungsgebieten zu beschleunigen. Dieser Punkt wurde teilweise bereits erfüllt, da Anfang 2019 jeweils neue Mitarbeiter/innen für den Schwerpunkt Innenentwicklung eingestellt wurden.
- Verstärkte Verknüpfung von Sozialem und Innenentwicklung, u.a. Förderung von Innenentwicklung in Kombination mit Schaffung von Barrierefreiheit und neuen Wohnformen (Mehrgenerationenhäuser, betreutes Wohnen, Senioren-WGs etc.) etablieren oder Bedeutung der Qualität des Dorf- und Gemeinschaftslebens als Voraussetzung für erfolgreiche Innenentwicklung.
- Herausstellen der Bedeutung der Bürgerbeteiligung bzw. Bürgerarbeit in der Vorbereitungsphase der Dorferneuerung als wichtiger Diskussions- und Konzeptentwicklungsrahmen für Maßnahmen der Innenentwicklung und deren Bedeutung für Dorfgemeinschaft und Dorfleben.
- Förderung der Sozialen Dorferneuerung mit Dorfkümmerer oder „Mister/Misses Innenentwicklung“.
- Prüfung der Möglichkeiten, um Qualitätssicherung für Grün und Ökologie in der Innentwicklung sicherzustellen (z. B. Baumschutzsatzungen, Kartierung innerörtlicher Grünflächen) und Informationsoffensive zur Bedeutung Grünstrukturen im Siedungsbereich, u.a. in Hinblick auf Artenschutz, Anpassung an den Klimawandel, Wohnqualität.

- Um dem „Problem“ der qualifizierten Planer für Innenentwicklungsprojekte entgegenzutreten: Auszeichnung durch ALE als „Innenentwicklungsplaner“ einführen (inkl. Einrichtung Datenbank der Innenentwickler) und einmalige finanzielle Ausschüttung für qualifizierte Planungen.
- Ausrichtung von Architekten- und Planerwettbewerben, auch kooperative Verfahren, um Interesse für Bauen und Gestalten auf dem Land zu wecken und mehr Architektur- und Planungsbüros für Baukultur auf dem Land zu gewinnen.
- Modell der „rotierenden Fachbeirat“ auf Landkreisebene einführen (TECHNISCHE UNIVERSITÄT MÜNCHEN 2018)
- Das Thema Baukultur auf dem Land – runtergebrochen bis auf die Einzelhausebene – unterstützen und vermitteln, insbesondere in den Interessenkonflikten Sanierung – Abriss und Ersatzneubau sowie ortsbildungsgemessene Bebauungsstrukturen und Gestaltung.
- Entwicklung einer Farbgestaltung für die Dorfkern mit einem regionsspezifischen Farbkonzept, ähnlich der Broschüre „Farben im Dorf“ vom Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken (2015).
- Unterstützung der Kommunen und Allianzen durch Finanzierung von Modellprojekten mit innovativen Untersuchungsfragen wie z. B. zum Thema Innenentwicklung und Klimaanpassung sowie Grünqualitäten im Dorf, Ressourcen- und Klimaschutz (Vermeidung CO² Emissionen) durch Nutzung von bestehenden Gebäuden und Baumaterial sowie der Erarbeitung konkreter Handlungshilfen.
- Nutzung der Dorferneuerungsverfahren, der Einzelmaßnahmen und von Projekten der integrierten ländlichen Entwicklung, um das Thema neue, kleinteilige Wohnangebote für Junge (z.B. Ersthaushaltsgründer), Alleinerziehende und Ältere (z.B. barrierefreie, kleine Wohneinheiten als Alternative für große Einfamilienhäuser) auf dem Dorf voranzubringen (u.a. Bewusstseinsbildung, beispielhafte Umsetzungen durch Sanierungen, Umbauten).
- Verstärkte Vermittlung der Instrumentarien der Bodenordnung (z. B. Grundstücksneuordnung freiwilligen Flächentausch), um die zum Teil komplexen, kleinteiligen Besitzverhältnisse und engen Bebauungsstrukturen in den Ortskernen zu entzerren und neue Nutzungen zu ermöglichen wie z. B. für Scheunenumbau zu Wohnen, für Grundstücksteilungen bei großen Grundstücken, um mehrere Wohneinheiten bzw. Wohngebäude zu realisieren.

9.8 Hinweise zur Übertragbarkeit und Ausblick

Die Evaluierungsergebnisse zeigen, dass in der Interkommunalen Allianz seit 2008 eine Vielzahl von unterschiedlichen Instrumenten zur Förderung der Innenentwicklung zum Einsatz gekommen sind, sei es in organisatorischer, bewusstseinsbildender, fachlich-konzeptioneller oder finanzieller Hinsicht. Diese Aktivitäten haben zu einem großen Erfolg in der Aktivierung, das heißt der Um- und Neunutzung von innerörtlichen Potenzialflächen geführt und zugleich die Neuausweisung von Baugebieten auf der grünen Wiese sehr in Grenzen gehalten. Als besonders bemerkenswert sind die Erfolge in der Mobilisierung von Baulücken in älteren Siedlungsquartieren, die bereits länger brachlagen, zu nennen. Zusammen mit den aktivierten Hofstellen und leerstehenden Wohngebäuden im Kern und ortskernnah kann von einer echten Innenentwicklung gesprochen werden. Nur zum geringen Teil handelt es sich bei der Baulückenbebauung um Nachholeffekte in kurz vor den Betrachtungszeitraum 2008 ausgewiesenen Neubaugebieten.

Ein Großteil der eingesetzten Instrumente ist in anderen Kommunen, interkommunalen Kooperationen oder Regionen mit vergleichbaren Ausgangsbedingungen einsetzbar.

Die Ausgangsbedingungen beziehen sich u.a. auf den Strukturwandel in der (Land-)Wirtschaft in ländlich geprägten Gemeinden sowie auf Gemeinden mit zusätzlich großen Siedlungserweiterungen der 50iger bis 80iger Jahre (Verdichtungsraum und ländlich peripherer Raum). Wichtige Instrumente und Angebote wie z. B. die Veranschaulichung und Bewerbung von Bauen im Bestand anhand guter Beispiele (s. auch Herling et al 2018), die kostenlose Erstbauberatung oder der Einsatz von (städtebaulichen) Entwicklungskonzepten und die Umsetzung von gemeindeeigenen Innenentwicklungsprojekten als Vorbild sind von den Praxisexperten im Oberen Werntal als sehr hoch in ihrer Wirksamkeit eingestuft worden. Je nach Ausgangssituation und Rahmenbedingungen kann ein Bündel an Maßnahmen ausgewählt und an die Situation vor Ort angepasst werden bzw. dort vorhandene Initiativen ergänzen, denn nicht alle Maßnahmen treffen auf das gleiche Interesse bei den politischen Entscheidungsträgern oder den verfügbaren Ressourcen andernorts.

Trotzdem können aus der Vielzahl der untersuchten Instrumente zur Stärkung und Umsetzung der Innenentwicklung in der vorliegenden Evaluierungsstudie wichtige Bausteine der Innenentwicklung extrahiert werden, die in jedem Fall als Bestandteil einer tragfähigen Innenentwicklungsstrategie in den Kommunen oder im interkommunalen Verbund Anwendung finden sollten (s. Abbildung 36).

Wesentliche Einschränkungen in der Übertragbarkeit bestehen in Zeitpunkt und Ausgangssituation der Interkommunalen Allianz, die bereits 2008 für ihre Kooperationsarbeit auf den Schwerpunkt Innenentwicklung gesetzt hat. Ein Teil dieses Erfolges geht sicher auch auf das Konto dieser kontinuierlichen und langjährigen Zusammenarbeit der Allianzkommunen, die eine Vertrauensbasis geschaffen hat, um auch die häufig sehr kontroversen Diskussionen zur Siedlungsentwicklung auszuhalten. Diese Ausgangslage dürfte in wenigen anderen kommunalen Verbänden der Ländlichen Entwicklung der Fall sein.

Zu konstatieren ist jedoch, dass unabhängig von der Dauer die Allianz zu Beginn ihrer Zusammenarbeit wesentliche Weichen gestellt hat, die sich im Rahmen der Evaluierung als besonders wirksam für die Umsetzung der Innenentwicklung herauskristallisiert haben. Mit einem Modellprojekt „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit – FLIZ“ wurde von allen Kommunen eine Erfassung ihrer Innenentwicklungspotenziale durchgeführt, was zum einen zur Bewusstseinsbildung über den tatsächlichen Umfang an Baulücken und Leerständen beigetragen hat (insbesondere für den Gemeinderat) und zum anderen heute die Grundlage dafür bildet, dass eine Evaluierung der Innenentwicklung quantitativ über die Bilanz der Innenentwicklung 2008 bis 2017 überhaupt möglich ist.

Als besonders tragfähig und nachhaltig hat sich zudem die ebenfalls zu Beginn der Zusammenarbeit von allen Allianzkommunen beschlossene Oerlenbacher Erklärung erwiesen, in der die gemeinsamen Ziele und Maßnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung festgehalten wurden. In allen Einzelgesprächen mit Bürgermeister/-innen und Verwaltungen sowie in den Gruppendiskussionen und Workshops vor Ort wurde dieser gemeinsame Grundsatzbeschluss als eine sehr wichtige Leitlinie bezeichnet. Der Grundsatzbeschluss liefert die Argumentationshilfe, Innenentwicklung vor Außenentwicklung umzusetzen, sowohl verwaltungsintern und in den kommunalpolitischen Entscheidungsgremien, also auch in der Allianz insgesamt. Es ist zudem das Qualitätsmerkmal und Aushängeschild der Allianz gegenüber anderen Kommunen in der Region, an dem die Allianz selbstverständlich auch gemessen wird.

Bausteine erfolgreicher Innenentwicklung



Abbildung 36: Evaluierung der Innenentwicklung - Bausteine erfolgreicher Innenentwicklung

Quelle: Eigene Darstellung

Die Evaluierung der Innenentwicklung in der Interkommunalen Allianz im Zeitraum 2008 bis 2017 hat aber auch gezeigt, dass Rahmenbedingungen für die Siedlungsentwicklung geändert haben. Aufgrund der positiven Wirtschaftsentwicklung in der Region Schweinfurt und wachsendem Arbeitsplatzangebot steigt die Nachfrage nach Wohnraum und der Nachfragedruck auf die einzelnen Kommunen der Allianz nach Baugrundstücken nimmt zu, sodass laut Einschätzung zumindest einiger Bürgermeister/-innen die Neuausweisung, wenn auch im moderatem Rahmen unausweichlich erscheint (s. Kapitel 5). In einigen Kommunen sind Neubaugebiete konkret in der Vorbereitung.

Der Blick in den Zeitraum 2008 bis 2017 vermittelt auch, dass die bisher zurückhaltende Neuausweisung sehr viel Überzeugungsarbeit und Standhaftigkeit kostet, sodass befürchtet wird, diese Zurückhaltung nach nun mehr zehn Jahren nicht mehr so geschlossen aufrecht erhalten zu können. Das bedeutet, die Bemühungen die Vorteile der Innenentwicklung herauszustellen und zu vermitteln, ist nach wie vor eine wichtige Aufgabe, bei der es nicht nachzulassen gilt. Hierzu liefern die Ergebnisse der Evaluierung, die den Erfolg der Innenentwicklung mit Zahlen klar belegen, neue Argumente; u. a. dass mit der verfolgten Strategie der Innenentwicklung eine Neubautätigkeit erzielt werden konnte, die im Durchschnitt der Kommunen in den Landkreisen Schweinfurt und Bad Kissingen liegt.

Gleichzeitig besteht die Gefahr, dass die Kommunen die erfolgreiche Bilanz ihrer Innenentwicklungsaktivitäten als Anlass nehmen, genug Engagement gezeigt zu haben und sich nun wieder mehr Außenentwicklung zugestanden werden kann. Hier ist darauf zu verweisen, dass im Bestand nach wie vor umfangreiche Innenentwicklungspotenziale vorhanden sind, die bisher noch nicht aktiviert werden konnten. Die z.B. immer noch vorhandenen 1239 Baulücken sprechen deutliche Worte. Zugleich ist zu vermerken, dass sich die Neuausweisung von Baugebieten als finanziell nachteilig – zumindest auf Dauer - für die Kommunen erweist. Zudem weisen die Neubaugebiete nach wie vor die Monostruktur auf, die sich am Bild der klassischen Einfamilienhaussiedlung orientiert und auf Familien mit Kindern abhebt. Dies spiegelt jedoch nur begrenzte Zeit im Lebensablauf die optimale Wohnsituation für die Bewohner/-innen wider. Sie bieten zudem nicht das Wohnraumangebot, dass z. B. junge Ersthaushaltsgründer auf dem Land sich wünschen und die wegen dem mangelnden Angebote in die nächst größere Stadt ausweichen. Untersuchungen zur Gewährleistung eines selbst bestimmten Leben im Alter zeigen, dass Einfamilienhausgebiete hier weniger gute Voraussetzungen bieten (Bayerische Staatsregierung 2015, Baader Konzept GmbH, Planungsbüro Skorka 2014). Zudem gilt es in Zeiten des Klimawandels verstärkt

auf CO²-Vermeidung zu setzen. Hier bieten sich die Ansatzpunkte, das Thema CO²-Minderung im Zusammenhang mit Innenentwicklung näher zu beleuchten und den umfangreichen Gebäudebestand zu nutzen statt Baumaterialien für einen Neubau neu herzustellen. Auch neue Wohnangebote für unterschiedliche Zielgruppen in der Dorfgemeinschaft inkl. neuer Finanzierungsmodelle und die Bedeutung der sozialen und gesellschaftlichen Aspekte bieten neue Chancen, die Diskussion um die Bedeutung der Innenentwicklung weiter voran zu bringen.

Innenentwicklung ist auch in einer Region mit viel Erfahrung und Engagement sowie erfreulichen Aktivierungsraten bei der Umsetzung der Innenentwicklung kein Selbstläufer. Es bedarf kontinuierlich weiterer Anstrengungen, dieses anspruchsvolle Thema in all seinen Facetten zu vermitteln und konkrete Innenentwicklungsprojekte sowohl im öffentlichen als auch privaten Bereich umzusetzen.

10 Literatur und Quellen

- BAADER KONZEPT GMBH; PLANUNGSBÜRO SKORKA (2014): Revitalisierung von Einfamilienhausgebieten der 50er bis 70er Jahre. Abschlussbericht (unveröffentlicht), im Auftrag der Bayerischen Staatsministerien für Umwelt und Verbraucherschutz, des Innern, für Bau und Verkehr, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, für Arbeit und Soziales, Familie und Integration
- BAYERISCHE STAATSREGIERUNG (HRSG) (2015): Ältere Einfamilienhausgebiete – fit für die Zukunft! Anpassungsstrategien und Empfehlungen für Kommunen.
- BBSR – BUNDESINSTITUT FÜR BAU- STADT- UND RAUMFORSCHUNG (2013): Innenentwicklung in Deutschland: Ergebnisse einer bundesweiten Umfrage und Möglichkeiten einer automatisierten Abschätzung.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2018): Statistik kommunal 2017. Gemeinde Bergtheim.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2018): Statistik kommunal 2017. Gemeinde Dittelbrunn.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2018): Statistik kommunal 2017. Gemeinde Euerbach
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2018): Statistik kommunal 2017. Gemeinde Geldersheim
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2018): Statistik kommunal 2017. Gemeinde Niederwerrn.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2018): Statistik kommunal 2017. Gemeinde Oerlenbach.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2018): Statistik kommunal 2017. Gemeinde Poppenhausen.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2018): Statistik kommunal 2017. Gemeinde Waigolshausen.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2018): Statistik kommunal 2017. Gemeinde Wasserlosen.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2018): Statistik kommunal 2017. Markt Werneck.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2009): Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit (FLIZ).
- BUNDESSTIFTUNG BAUKULTUR (2018): Besser Bauen in der Mitte. Ein Handbuch Zur Innenentwicklung.
- BUNDESSTIFTUNG BAUKULTUR (2018): Baukultur Bericht Erbe Bestand Zukunft 2018/19.
- BUNDESSTIFTUNG BAUKULTUR (2016): Baukultur Bericht Stadt und Land 2016/17.
- EIDEL, SILVIA (2009): Passivhausträume unterm Scheunendach – MITTENDRIN: Moderner Wärmeschutz in historischen Mauern: Unterspiesheimer Wohnscheune. In: Schweinfurter Tagblatt [08.05.2008].
- EUERBACH (o.A.): Städtebauliche Sanierungsgebiete. Online unter: <http://www.euerbach.de/innenentwicklung-dorferneuerung/staedtebauliche-sanierungsgebiete.html> [letzter Abruf 03.01.2019].
- HEINLEIN, ANNIKA/ HÖGELE, BENJAMIN/ LAZOVIC, HELENA/ LEIB, JULIA/ STUBENRAUCH, KRISTINA/ WÜLK, ANDREAS (2012): Potenzialanalyse zum studentischen Wohnen im ländlichen Umfeld der Hochschule für angewandte Wissenschaften in Schweinfurt – Am Beispiel Oberes Werntal (Projektseminar).
- Herling, Otfried; Quaiser, Kerstin; Geier, Melanie (2018): Kommunikation zur Beförderung der Ortsinnenentwicklung. In: Zfv Heft 5/2018, S. 287-295
- DIFU – DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK (2013): Doppelte Innenentwicklung. In: Berichte 4/2013. <https://difu.de/publikationen/difu-berichte-42013/doppelte-innenentwicklung.html> [letzter Abruf 10.02.2019]
- ILLIG, SOPHIA (2015): Evaluierung der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal 2015 (Bachelorarbeit).
- Interkommunale Allianz Oberes Werntal (2010): Innenentwicklungskonzept der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal (INKA).
- LRA SCHWEINFURT – LANDRATSAMT SCHWEINFURT (2017): Innenentwicklungskonzept. 13 S.

- LRA SCHWEINFURT – LANDRATSAMT SCHWEINFURT (2018a): Innenentwicklung und Erstbauberatung. Online unter: <https://www.landkreis-schweinfurt.de/service-infos/serviceleistungen-informationen/ServiceInfos/detail/innenentwicklung-erstbauberatung-1318/> [letzter Abruf 07.01.2019].
- LRA SCHWEINFURT – LANDRATSAMT SCHWEINFURT (2018b): Innenentwicklung Abriss- und Entsorgungsförderung. Online unter: <https://www.landkreis-schweinfurt.de/service-infos/serviceleistungen-informationen/ServiceInfos/detail/innenentwicklung-abriss-und-entsorgungsfoerderung-1633/> [letzter Abruf 07.01.2019].
- NAGEL, REINER (2018): Verändert das Bauen! PLANERIN 6/2018. S. 32-34
- VON POCK, MEIKE (2015): Auswirkung Kommunalen Förderprogramme zur Stärkung der Innenentwicklung – Evaluierung am Beispiel der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal (Bachelorarbeit).
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND MAIN-RHÖN (2004): Regionalplan Region Main-Rhön (3): Anhang 1 Karte „Raumstruktur“. Anhang zur Anlage zu § 1 der Zweiten Verordnung vom 16. Dez. 2010 zur Änderung des Regionalplans. Datum des Inkrafttretens: 28. Januar 2011.
- Ritzinger, Anne (2018): Flächensparen zwischen Anspruch und Wirklichkeit. Zur Rolle von Akteuren und Steuerungsinstrumenten in Dorferneuerungsprozessen. In: Raumforschung und Raumordnung Heft 76, S. 395-406
- ROTH, ERIK (2012): Innenentwicklung statt Flächenverbrauch. Ein Thema der städtebaulichen Denkmalpflege. In: Nachrichtenblatt der Landesdenkmalpflege Heft 3/2012. S. 163-166.
- TECHNISCHE UNIVERSITÄT MÜNCHEN (2018): Baukultur: Fokus Land - Kurzfassung. Im Auftrag der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung.
- UBA – UMWELTBUNDESAMT (2017): Flächenrecycling und Innenentwicklung. Online unter: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten/flaechenrecycling-innenentwicklung#textpart-1> [letzter Abruf 16.07.2018].
- UBA – UMWELTBUNDESAMT (2018): Flächensparen – Böden und Landschaft erhalten. Online unter: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten#textpart-1> [letzter Abruf 10.10.2018].
- Wabra, Leonie (2017): Dorfwettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ – Ansätze zur Unterstützung von Dörfern für eine erfolgreiche Teilnahme (Bachelorarbeit).
- WERTHMANN, VERONIKA (2011): Kooperation ländlicher Kommunen als Chance für eine Region? (Studienarbeit).
- WERTHMANN, VERONIKA (2012): Flächenmanagement als Planungsinstrument in interkommunalen Kooperationen – Übertragung des Interkommunalen Entwicklungskonzeptes der Allianz Oberes Werntal auf die Gemeinde Waigolshausen (Diplomarbeit).

Anhang 1 Oerlenbacher Erklärung



Modellprojekt „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“

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

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

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

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

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

Konkret werden folgende Handlungsansätze zur Innenentwicklung verfolgt:

- Die vorrangige Nutzung von Bauland und Gebäuden im Bestand vor der Neuausweisung von Baugebieten im Außenbereich
- Fortführung und regelmäßige Aktualisierung der Datenbank der Innenentwicklungspotenziale inkl. jährlicher Berichterstattung an die einzelnen Gemeindegremien und die Interkommunale Allianz

- Gegenseitiger und frühzeitiger Informationsaustausch über flächenbezogene Entwicklungen und Entscheidungen in den einzelnen Allianzgemeinden
- Durchführung gemeinsamer Aktivitäten zur Förderung des Bewusstseinswandels für unterschiedliche Zielgruppen wie Bevölkerung, politische Gremien und Bauwillige (z.B. Informationsveranstaltungen, Flyer, Broschüren, gelungene Beispiele)
- Durchführung konkreter Maßnahmen zur Aktivierung innerörtlicher Baulandpotenziale, wie z. B. die systematische Ansprache von Baulückeneigentümern
- Aufbau einer interkommunalen Grundstücks- und Immobilienbörse zur Vermarktung von Baugrundstücken und Gebäuden im Bestand
- Prüfung und Einführung finanzieller Anreize für Bauen im Bestand in den Allianzkommunen
- Prüfung der Einrichtung einer Börse für wieder verwertbare Baumaterialien

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

Oerlenbach, den 16. April 2008

Die Kommunen der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal

Anhang 2 Impressionen aus den Veranstaltungen des Projektes

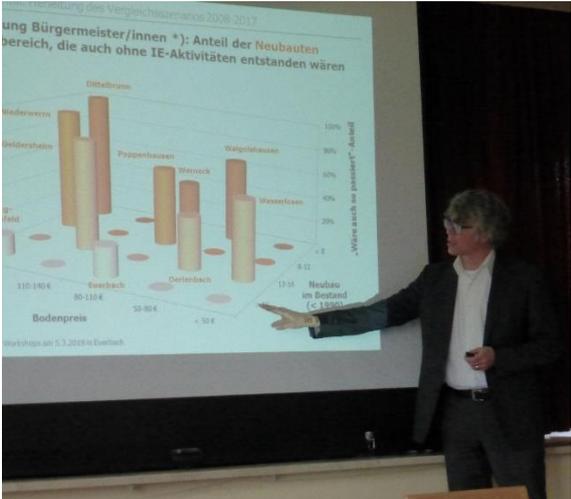
Impressionen des Vergleichsworkshops, 05.03.2018 – Euerbach



	NEURRU		WIEBELJURUN	
	VA D	V2 F	VA E	V2 G
BERGHEINFELD	40	75	25	15
DITTELBRUNN	100	100	100	100
EUERBACH	40	22,5	25	20
GELDERHEIM	95	100	83	100
NIEDERWERN	95	95	90	90
POPPEHAUSEN	75	60	75	70
OERLENBACH	75	40	40	25
WANGOLSHAUSEN	80	70	80	70
WASSERLOSEN	45	60	50	30
WERNECK	28-30 70-80	30-40	28-35 75	40-50
	D	F	E	G



Impressionen des Validierungs-Workshops – Evaluierung der Innenentwicklung, 25.06.2018 – Dittelbrunn



Anlage Innenentwicklungsprofile der Kommunen

Bergheinfeld

Dittelbrunn

Euerbach

Geldersheim

Niederwerrn

Oerlenbach

Poppenhausen

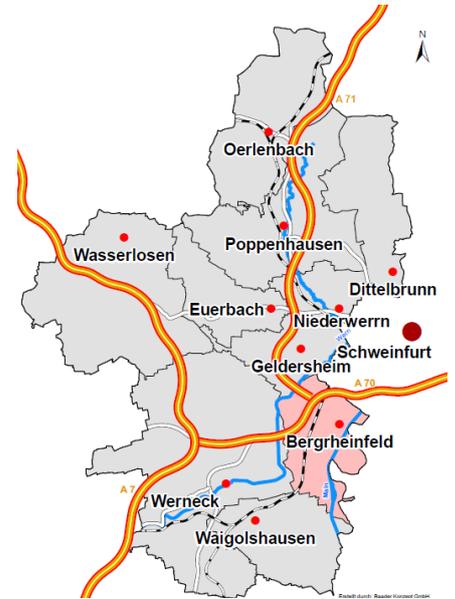
Waigolshausen

Wasserlosen

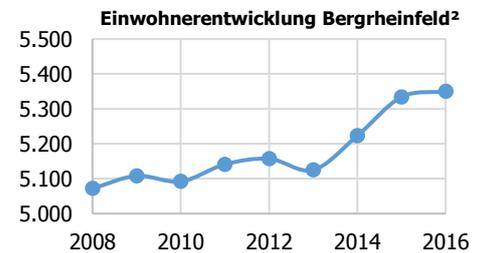
Markt Werneck

Innenentwicklungsprofil Bergheinfeld

Gemeinde	Bergheinfeld	
Ortsteile	2	Bergheinfeld, Garstadt
Raumtyp (Regionalplan) ¹	Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsbereich, keine zentralörtliche Bedeutung	
Infrastrukturelle Anbindung	Lage an der A 70 & 71, 6 km nach Schweinfurt	
Einwohner ²	2016	5350
	2008	5072
	+/-	+5,5 %
Preise baureifes Wohnbauland ³ [€/m ²] 2016 (2008)	§ 30 BauGB	70-160 (70-140)
	§ 34 BauGB	50-110 (50-110)

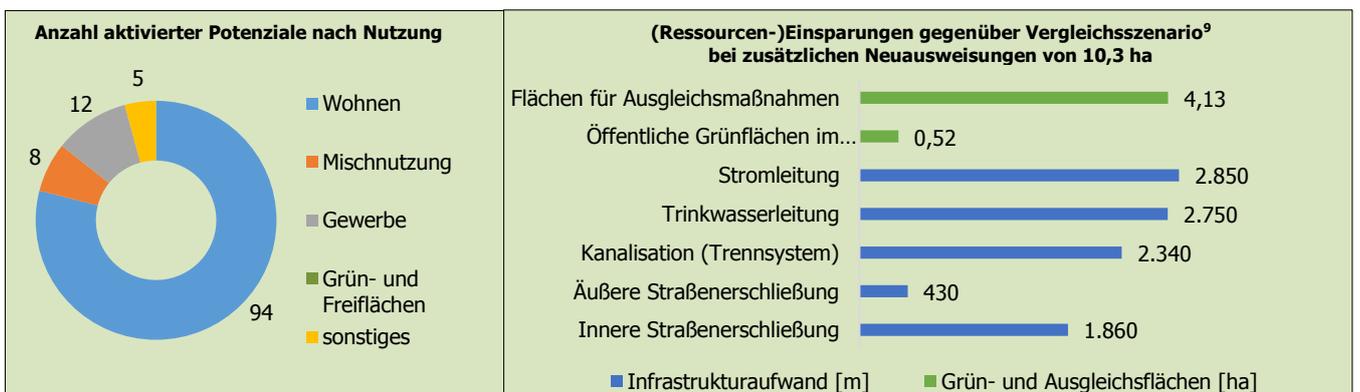


Aktivitäten der Innenentwicklung (Förderprogramme, Konzepte, Bauberatung)		
Umfassende Dorferneuerung ⁴	-	-
Einfache Dorferneuerung ⁴	Anzahl 0	Geförderte Maßnahmen ⁵ :
		-
Städtebauförderung		Einzelmaßnahmen z.B. Rathaus
Sonst. Entwicklungskonzepte		Altortrahmenplan
Kommunales Förderprogramm zum Bauen im Bestand	Seit 2017	Geförderte Objekte 0
Bauberatung ⁶	Seit 2010	Anzahl 32 (umgesetzt 18)



Weitere Aktivitäten der Innenentwicklung im Rahmen des Allianzmanagements (Auswahl): Beschluss zur Innenentwicklung (Oerlenbacher Erklärung), Tag der Innenentwicklung, Bauhütte Obbach, Innenentwicklungslotse, gute Beispiele Bauen im Bestand u.v.m.

Aktivierbare Potenziale (2008 – 2017) ⁷	gesamt: 119	Auswahl aktivierter Potenziale je 1000 EW (2008-2017)
... davon klassische Baulücken	82	Leer. Hofstellen 0,9 Hofstellen Restnutzung 2,8 Leer. Wohngebäude 0,8 Klassische Baulücke 15,3 Gesamt 22,2
... davon Hofstellen leerstehend	8	
... davon Hofstellen mit Restnutzung	15	
... davon Wohngebäude leerstehend	4	
Aktivierungsquote zu 2008 (Basis 465 Potenziale)	26 %	
Aktivierbare Fläche	17,2 ha	
Aktivierbare Potenziale je 1000 EW	22,2	
Anzahl der neu hinzugekommenen Potenziale	9	
Anzahl neu ausgewiesener Bauplätze (2008 – 2017) ⁸	29	



+5,5 %	70-160 €/m²	29	119	17,2 ha	22,2	4:1 (3:1)
Einwohnerentwicklung	Bodenpreis 2016 (§ 30 Gebiete)	Neu ausgewiesene Bauplätze	Aktivierbare Potenziale	Aktivierbare Fläche	Aktivierbare Potenziale pro 1000 EW	Verhältnis Innen-Außenentwicklung (Baulücken)

1 Regionaler Planungsverband Main-Rhön (2004): Regionalplan Region Main-Rhön (3)

2 Bayerisches Landesamt für Statistik (2018): Statistik kommunal 2017.

3 Landratsamt Schweinfurt (2008/2016) Richtwerte für Grundstücke im Lkr. Schweinfurt in EUR/m²

4 Amt für Ländliche Entwicklung, 04/2018

5 Ohne Wirtschaftswegebau

6 umfasst Bauberatungen aus kommunalen Förderprogrammen, umfassender Dorferneuerung und Sonstige, Abfrage der Kommunen, 05/2018

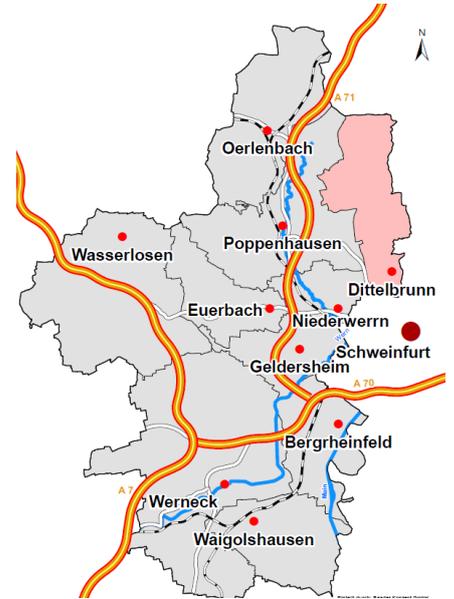
7 Eigene Auswertung auf Basis der Rückmeldung der Kommunen (12/2017 – 02/2018)

8 nur für Gebiete im Außenbereich

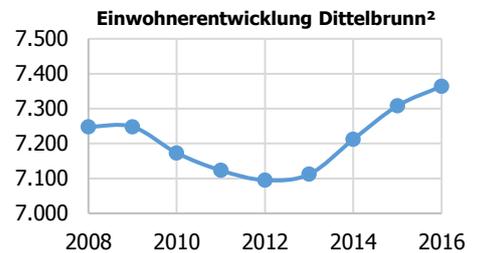
9 gemeinsam mit Kommunen erstelltes Vergleichsszenario ohne Innenentwicklung

Innenentwicklungsprofil Dittelbrunn

Gemeinde	Dittelbrunn	
Ortsteile	4	Dittelbrunn, Hambach, Holzhausen, Pfändhausen
Raumtyp (Regionalplan) ¹	Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsbereich, keine zentralörtliche Bedeutung	
Infrastrukturelle Anbindung	Lage nahe der A 71, 4 km nach Schweinfurt	
Einwohner ²	2016	7364
	2008	7248
	+/-	+1,6 %
Preise baureifes Wohnbau-land ³ [€/m ²] 2016 (2008)	§ 30 BauGB	60-160 (45-160)
	§ 34 BauGB	35-120 (35-130)

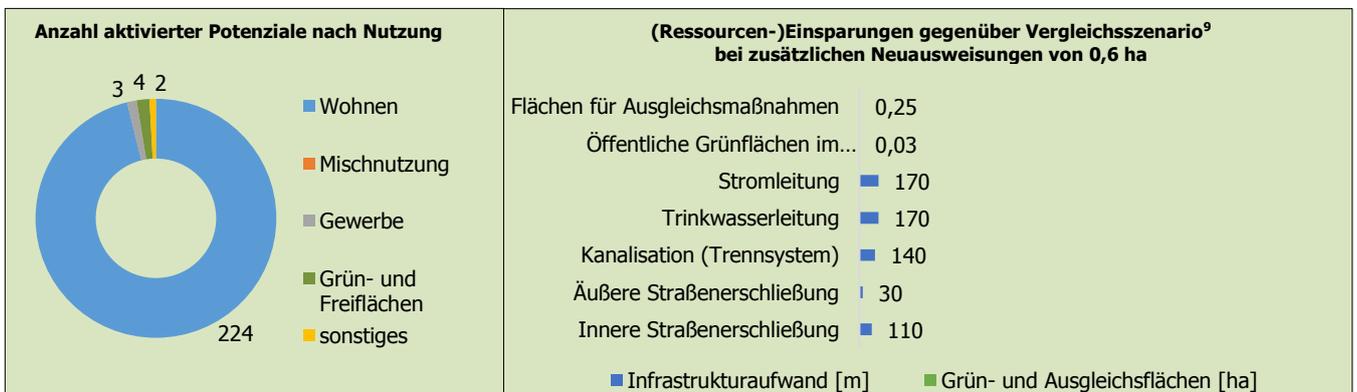


Aktivitäten der Innenentwicklung (Förderprogramme, Konzepte, Bauberatung)		
Umfassende Dorferneuerung ⁴	-	-
Einfache Dorferneuerung ⁴	Anzahl 5	Geförderte Maßnahmen ⁵ :
	Art: Neugestaltung der Herrengasse mit Kirchenvorplatz, Sanierung des Dorfgemeinschaftshauses, Dorfplatz, Sanierung der alten Schule, Dorfplatz und Randbereiche	
Städtebauförderung	Sanierungsgebiet Dittelbrunn	
Sonst. Entwicklungskonzepte	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	
Kommunales Förderprogramm zum Bauen im Bestand	Seit 2017	Geförderte Objekte 0
Bauberatung ⁶	Seit 2013	Anzahl 7 (umgesetzt 4)



Weitere Aktivitäten der Innenentwicklung im Rahmen des Allianzmanagements (Auswahl): Beschluss zur Innenentwicklung (Oerlenbacher Erklärung), Tag der Innenentwicklung, Bauhütte Obbach, Innenentwicklungslotse, gute Beispiele Bauen im Bestand u.v.m.

Aktivierbare Potenziale (2008 – 2017) ⁷	gesamt: 233	Auswahl aktivierter Potenziale je 1000 EW (2008-2017)	
... davon klassische Baulücken	123		Leer. Hofstellen 0,4
... davon Hofstellen leerstehend	3		Hofstellen Restnutzung 0,1
... davon Hofstellen mit Restnutzung	1		Leer. Wohngebäude 5,8
... davon Wohngebäude leerstehend	43		Klassische Baulücke 16,7
Aktivierungsquote zu 2008 (Basis 677 Potenziale)	34 %		Gesamt 31,6
Aktivierbare Fläche	14,6 ha		
Aktivierbare Potenziale je 1000 EW	31,6		
Anzahl der neu hinzugekommenen Potenziale	8		
Anzahl neu ausgewiesener Bauplätze (2008 – 2017) ⁸	k.A.		



+1,6 %	60-160 €/m²	k.A.*	233	14,6 ha	31,6	-*
Einwohnerentwicklung	Bodenpreis 2016 (§ 30 Gebiete)	Neu ausgewiesene Bauplätze	Aktivierbare Potenziale	Aktivierbare Fläche	Aktivierbare Potenziale pro 1000 EW	Verhältnis Innen-Außenentwicklung (Baulücken)

1 Regionaler Planungsverband Main-Rhön (2004): Regionalplan Region Main-Rhön (3)

2 Bayerisches Landesamt für Statistik (2018): Statistik kommunal 2017.

3 Landratsamt Schweinfurt (2008/2016) Richtwerte für Grundstücke im Lkr. Schweinfurt in EUR/m²

4 Amt für Ländliche Entwicklung, 04/2018

5 Ohne Wirtschaftswegebau

6 umfasst Bauberatungen aus kommunalen Förderprogrammen, umfassender Dorferneuerung und

Sonstige, Abfrage der Kommunen, 05/2018

7 Eigene Auswertung auf Basis der Rückmeldung der Kommunen (12/2017 – 02/2018)

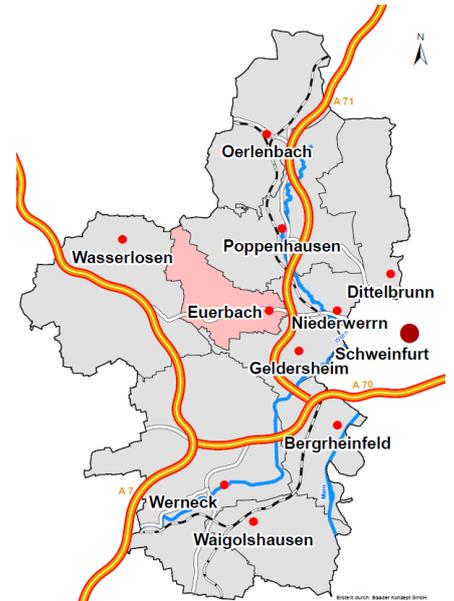
8 nur für Gebiete im Außenbereich

9 gemeinsam mit Kommunen erstelltes Vergleichsszenario ohne Innenentwicklung

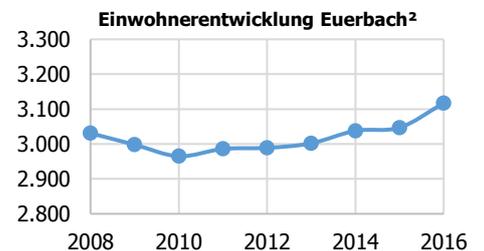
*keine Angabe möglich, da keine Rückmeldung zu Bauplätzen in der Abfrage vom April 2018

Innenentwicklungsprofil Euerbach

Gemeinde	Euerbach	
Ortsteile	3	Euerbach, Obbach, Sömmersdorf
Raumtyp (Regionalplan) ¹	Äußere Verdichtungszone, keine zentralörtliche Bedeutung	
Infrastrukturelle Anbindung	Lage an der A 7, 7 km nach Schweinfurt	
Einwohner ²	2016	3117
	2008	3031
	+/-	+2,8 %
Preise baureifes Wohnbau-land ³ [€/m ²] 2016 (2008)	§ 30 BauGB	60-90 (65-85)
	§ 34 BauGB	45-50 (45-60)

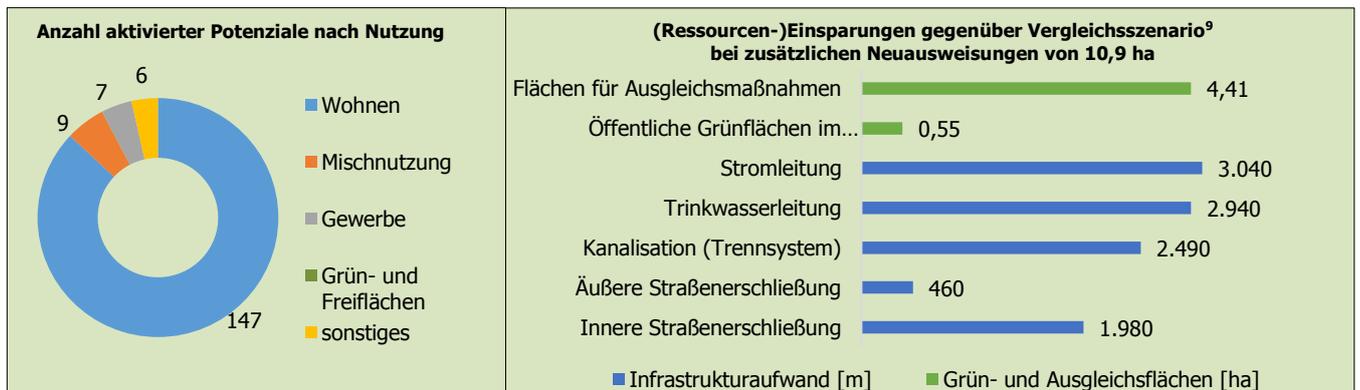


Aktivitäten der Innenentwicklung (Förderprogramme, Konzepte, Bauberatung)		
Umfassende Dorferneuerung ⁴	Obbach	Seit 2003
	Sömmersdorf	Seit 2015
Einfache Dorferneuerung ⁴	Anzahl 2	Geförderte Maßnahmen ⁵ : Altortentwicklung Euerbach / Gestaltung einer Hofstelle, Gebäudeabbrüche
	Städtebauförderung	Möglichkeit der steuerlichen Absetzung für Private
Sonst. Entwicklungskonzepte	-	
Kommunales Förderprogramm zum Bauen im Bestand	Seit 2013	Geförderte Objekte 2
Bauberatung ⁶	Seit 2008	Anzahl 41 (umgesetzt 13)



Weitere Aktivitäten der Innenentwicklung im Rahmen des Allianzmanagements (Auswahl): Beschluss zur Innenentwicklung (Oerlenbacher Erklärung), Tag der Innenentwicklung, Bauhütte Obbach, Innenentwicklungslotse, gute Beispiele Bauen im Bestand u.v.m.

Aktivierbare Potenziale (2008 – 2017) ⁷	gesamt: 169	Auswahl aktivierter Potenziale je 1000 EW (2008-2017)										
... davon klassische Baulücken	28	<table border="1"> <tr><td>Leer. Hofstellen</td><td>3,9</td></tr> <tr><td>Hofstellen Restnutzung</td><td>20,2</td></tr> <tr><td>Leer. Wohngebäude</td><td>4,5</td></tr> <tr><td>Klassische Baulücke</td><td>9,0</td></tr> <tr><td>Gesamt</td><td>54,2</td></tr> </table>	Leer. Hofstellen	3,9	Hofstellen Restnutzung	20,2	Leer. Wohngebäude	4,5	Klassische Baulücke	9,0	Gesamt	54,2
Leer. Hofstellen	3,9											
Hofstellen Restnutzung	20,2											
Leer. Wohngebäude	4,5											
Klassische Baulücke	9,0											
Gesamt	54,2											
... davon Hofstellen leerstehend	12											
... davon Hofstellen mit Restnutzung	63											
... davon Wohngebäude leerstehend	14											
Aktivierungsquote zu 2008 (Basis 353 Potenziale)	48 %											
Aktivierbare Fläche	16,4 ha											
Aktivierbare Potenziale je 1000 EW	54,2											
Anzahl der neu hinzugekommenen Potenziale	4											
Anzahl neu ausgewiesener Bauplätze (2008 – 2017) ⁸	13											



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

1 Regionaler Planungsverband Main-Rhön (2004): Regionalplan Region Main-Rhön (3)

2 Bayerisches Landesamt für Statistik (2018): Statistik kommunal 2017.

3 Landratsamt Schweinfurt (2008/2016) Richtwerte für Grundstücke im Lkr. Schweinfurt in EUR/m²

4 Amt für Ländliche Entwicklung, 04/2018

5 Ohne Wirtschaftswegebau

6 umfasst Bauberatungen aus kommunalen Förderprogrammen, umfassender Dorferneuerung und Sonstige, Abfrage der Kommunen, 05/2018

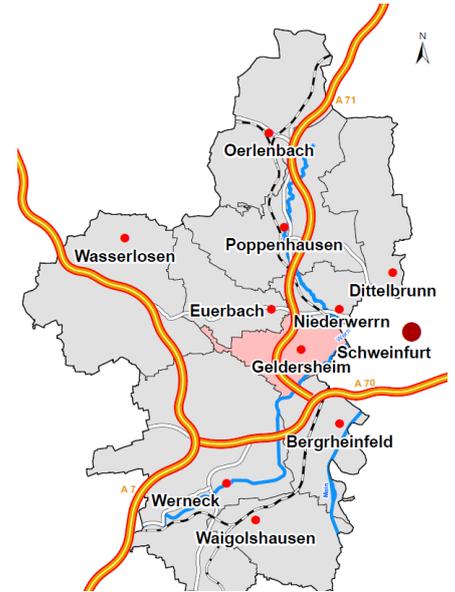
7 Eigene Auswertung auf Basis der Rückmeldung der Kommunen (12/2017 – 02/2018)

8 nur für Gebiete im Außenbereich

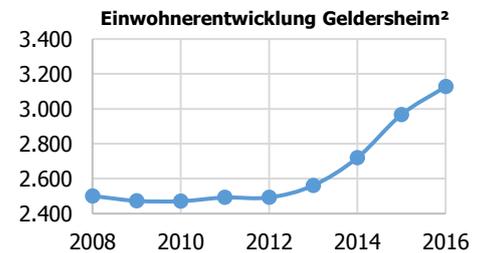
9 gemeinsam mit Kommunen erstelltes Vergleichsszenario ohne Innenentwicklung

Innenentwicklungsprofil Geldersheim

Gemeinde	Geldersheim	
Ortsteile	1	Geldersheim
Raumtyp (Regionalplan) ¹	Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsbereich, keine zentralörtliche Bedeutung	
Infrastrukturelle Anbindung	Lage an der A 70 & 71, 6 km nach Schweinfurt	
Einwohner ²	2016	3127
	2008	2501
	+/-	+25,0 %
Preise baureifes Wohnbauland ³ [€/m ²] 2016 (2008)	§ 30 BauGB	115 (115)
	§ 34 BauGB	70 (70)

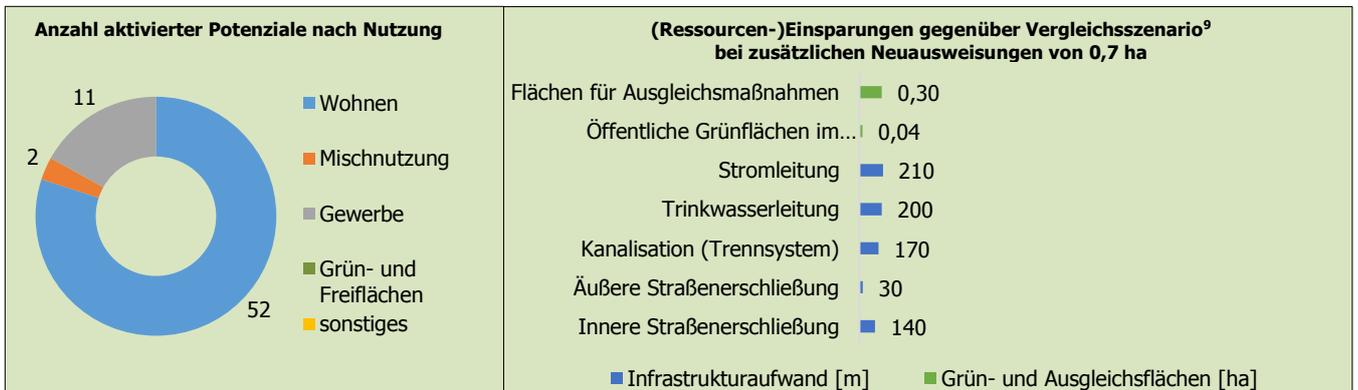


Aktivitäten der Innenentwicklung (Förderprogramme, Konzepte, Bauberatung)		
Umfassende Dorferneuerung ⁴	Geldersheim	Langjährig, seit 1987
Einfache Dorferneuerung ⁴	Anzahl 0	Geförderte Maßnahmen ⁵ :
		-
Städtebauförderung		-
Sonst. Entwicklungskonzepte		-
Kommunales Förderprogramm zum Bauen im Bestand	Seit 2014	Geförderte Objekte 6
Bauberatung ⁶	Seit 2012	Anzahl 21 (umgesetzt 6)



Weitere Aktivitäten der Innenentwicklung im Rahmen des Allianzmanagements (Auswahl): Beschluss zur Innenentwicklung (Oerlenbacher Erklärung), Tag der Innenentwicklung, Bauhütte Obbach, Innenentwicklungslotse, gute Beispiele Bauen im Bestand u.v.m.

Aktivierbare Potenziale (2008 – 2017) ⁷	gesamt: 65	Auswahl aktivierter Potenziale je 1000 EW (2008-2017)
... davon klassische Baulücken	47	Leer. Hofstellen 2,2
... davon Hofstellen leerstehend	4	Hofstellen Restnutzung 0,0
... davon Hofstellen mit Restnutzung	0	Leer. Wohngebäude 2,2
... davon Wohngebäude leerstehend	7	Klassische Baulücke 15,0
Aktivierungsquote zu 2008 (Basis 147 Potenziale)	44 %	Gesamt 20,8
Aktivierbare Fläche	6,5 ha	
Aktivierbare Potenziale je 1000 EW	20,8	
Anzahl der neu hinzugekommenen Potenziale	6	
Anzahl neu ausgewiesener Bauplätze (2008 – 2017) ⁸	5	



+25,0 %	115 €/m²	5	65	6,5 ha	20,8	13:1 (9:1)
Einwohnerentwicklung	Bodenpreis 2016 (§ 30 Gebiete)	Neu ausgewiesene Bauplätze	Aktivierbare Potenziale	Aktivierbare Fläche	Aktivierbare Potenziale pro 1000 EW	Verhältnis Innen-Außenentwicklung (Baulücken)

1 Regionaler Planungsverband Main-Rhön (2004): Regionalplan Region Main-Rhön (3)

2 Bayerisches Landesamt für Statistik (2018): Statistik kommunal 2017.

3 Landratsamt Schweinfurt (2008/2016) Richtwerte für Grundstücke im Lkr. Schweinfurt in EUR/m²

4 Amt für Ländliche Entwicklung, 04/2018

5 Ohne Wirtschaftswegebau

6 umfasst Bauberatungen aus kommunalen Förderprogrammen, umfassender Dorferneuerung und Sonstige, Abfrage der Kommunen, 05/2018

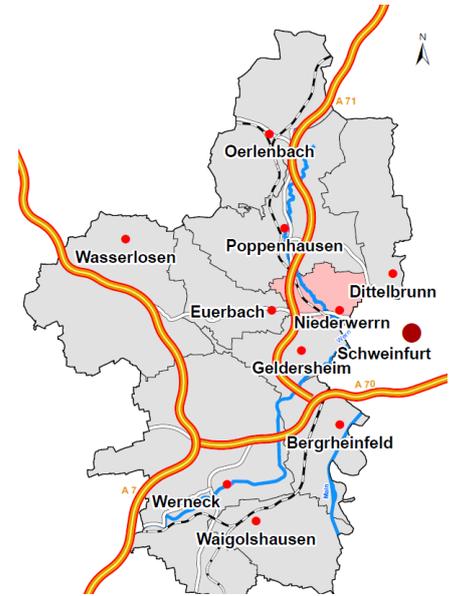
7 Eigene Auswertung auf Basis der Rückmeldung der Kommunen (12/2017 – 02/2018)

8 nur für Gebiete im Außenbereich

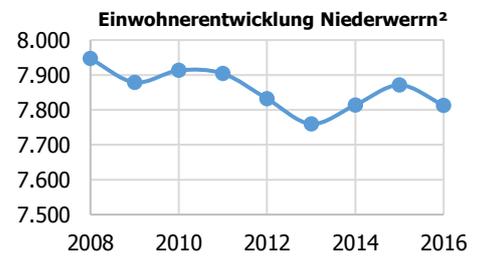
9 gemeinsam mit Kommunen erstelltes Vergleichsszenario ohne Innenentwicklung

Innenentwicklungsprofil Niederwerrn

Gemeinde	Niederwerrn	
Ortsteile	2	Niederwerrn, Oberwerrn
Raumtyp (Regionalplan) ¹	Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsbereich, keine zentralörtliche Bedeutung	
Infrastrukturelle Anbindung	Lage an der A 71, 4 km nach Schweinfurt	
Einwohner ²	2016	7813
	2008	7947
	+/-	-1,7 %
Preise baureifes Wohnbauland ³ [€/m ²] 2016 (2008)	§ 30 BauGB	85-160 (85-145)
	§ 34 BauGB	40-110 (75-110)



Aktivitäten der Innenentwicklung (Förderprogramme, Konzepte, Bauberatung)		
Umfassende Dorferneuerung ⁴	Oberwerrn	2000
Einfache Dorferneuerung ⁴	Anzahl 1	Geförderte Maßnahmen ⁵ :
		Dorfplatzgestaltung
Städtebauförderung	Sanierungsgebiet Niederwerrn	
Sonst. Entwicklungskonzepte	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	
Kommunales Förderprogramm zum Bauen im Bestand	Seit 2013	15 Geförderte Objekte
Bauberatung ⁶	Seit 2015	Anzahl 13 (umgesetzt 3)



Weitere Aktivitäten der Innenentwicklung im Rahmen des Allianzmanagements (Auswahl): Beschluss zur Innenentwicklung (Oerlenbacher Erklärung), Tag der Innenentwicklung, Bauhütte Obbach, Innenentwicklungslotse, gute Beispiele Bauen im Bestand u.v.m.

Aktivierbare Potenziale (2008 – 2017) ⁷	gesamt: 34	Auswahl aktivierter Potenziale je 1000 EW (2008-2017)
... davon klassische Baulücken	25	Leer. Hofstellen 0,0
... davon Hofstellen leerstehend	0	Hofstellen Restnutzung 0,0
... davon Hofstellen mit Restnutzung	0	Leer. Wohngebäude 0,5
... davon Wohngebäude leerstehend	4	Klassische Baulücke 3,2
Aktivierungsquote zu 2008 (Basis 134 Potenziale)	25 %	Gesamt 4,4
Aktivierbare Fläche	2,2 ha	
Aktivierbare Potenziale je 1000 EW	4,4	
Anzahl der neu hinzugekommenen Potenziale	4	
Anzahl neu ausgewiesener Bauplätze (2008 – 2017) ⁸	23	

Anzahl aktivierter Potenziale nach Nutzung	(Ressourcen-)Einsparungen gegenüber Vergleichsszenario ⁹ bei zusätzlichen Neuausweisungen von 0,4 ha
	<ul style="list-style-type: none"> Flächen für Ausgleichsmaßnahmen: 0,15 Öffentliche Grünflächen im...: 0,02 Stromleitung: 100 Trinkwasserleitung: 100 Kanalisation (Trennsystem): 90 Äußere Straßenerschließung: 20 Innere Straßenerschließung: 70
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Infrastrukturaufwand [m] ■ Grün- und Ausgleichsflächen [ha]

-1,7 %	85-160 €/m ²	23	34	2,2 ha	4,4	1:1 (1:1)
Einwohnerentwicklung	Bodenpreis 2016 (§ 30 Gebiete)	Neu ausgewiesene Bauplätze	Aktivierbare Potenziale	Aktivierbare Fläche	Aktivierbare Potenziale pro 1000 EW	Verhältnis Innen-Außenentwicklung (Baulücken)

1 Regionaler Planungsverband Main-Rhön (2004): Regionalplan Region Main-Rhön (3)

2 Bayerisches Landesamt für Statistik (2018): Statistik kommunal 2017.

3 Landratsamt Schweinfurt (2008/2016) Richtwerte für Grundstücke im Lkr. Schweinfurt in EUR/m²

4 Amt für Ländliche Entwicklung, 04/2018

5 Ohne Wirtschaftswegebau

6 umfasst Bauberatungen aus kommunalen Förderprogrammen, umfassender Dorferneuerung und Sonstige, Abfrage der Kommunen, 05/2018

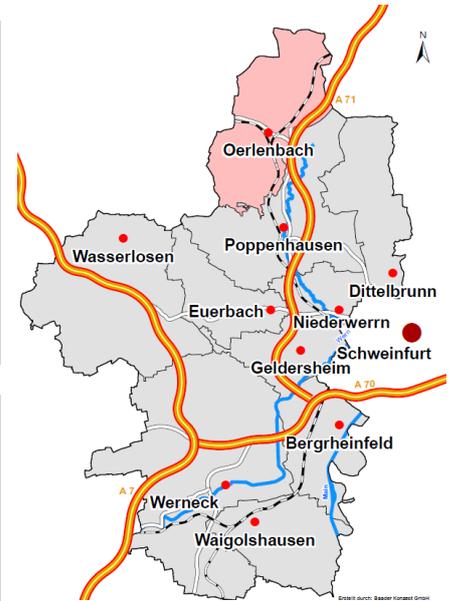
7 Eigene Auswertung auf Basis der Rückmeldung der Kommunen (12/2017 – 02/2018)

8 nur für Gebiete im Außenbereich

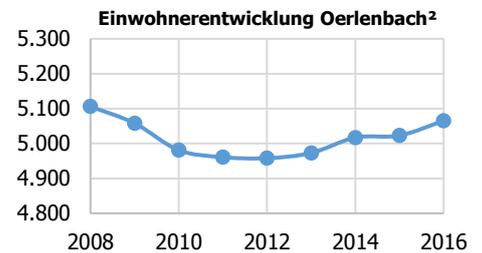
9 gemeinsam mit Kommunen erstelltes Vergleichsszenario ohne Innenentwicklung

Innenentwicklungsprofil Oerlenbach

Gemeinde	Oerlenbach (Lkr. Bad Kissingen)	
Ortsteile	4	Ebenhausen, Eltingshausen, Oerlenbach, Rottershausen
Raumtyp (Regionalplan) ¹	Ländlicher Raum, bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum	
Infrastrukturelle Anbindung	Lage an der A 71, 16 km nach Schweinfurt	
Einwohner ²	2016	5065
	2008	5106
	+/-	-0,8 %
Preise baureifes Wohnbauland ³ [€/m ²] 2016 (2008)	§ 30 BauGB	40-55 (-)
	§ 34 BauGB	20-45 (-)



Aktivitäten der Innenentwicklung (Förderprogramme, Konzepte, Bauberatung)		
Umfassende Dorferneuerung ⁴	Rottershausen	1999 (2016 schlussfestgestellt)
Einfache Dorferneuerung ⁴	Anzahl 0	Geförderte Maßnahmen ⁵ :
		-
Städtebauförderung		-
Sonst. Entwicklungskonzepte		-
Kommunales Förderprogramm zum Bauen im Bestand	Seit 2011	Geförderte Objekte 9
Bauberatung ⁶	Seit 2011	Anzahl 15 (umgesetzt 9)



Weitere Aktivitäten der Innenentwicklung im Rahmen des Allianzmanagements (Auswahl): Beschluss zur Innenentwicklung (Oerlenbacher Erklärung), Tag der Innenentwicklung, Bauhütte Obbach, Innenentwicklungslotse, gute Beispiele Bauen im Bestand u.v.m.

Aktivierbare Potenziale (2008 – 2017) ⁷	gesamt: 93	Auswahl aktivierter Potenziale je 1000 EW (2008-2017)
... davon klassische Baulücken	61	Leer. Hofstellen 2,0 Hofstellen Restnutzung 2,2 Leer. Wohngebäude 0,0 Klassische Baulücke 12,0 Gesamt 18,4
... davon Hofstellen leerstehend	10	
... davon Hofstellen mit Restnutzung	11	
... davon Wohngebäude leerstehend	0	
Aktivierungsquote zu 2008 (Basis 356 Potenziale)	26 %	
Aktivierbare Fläche	9,1 ha	
Aktivierbare Potenziale je 1000 EW	18,4	
Anzahl der neu hinzugekommenen Potenziale	12	
Anzahl neu ausgewiesener Bauplätze (2008 – 2017) ⁸	11	



-0,8 %	40-55 €/m²	11	93	9,1 ha	18,4	8:1 (6:1)
Einwohnerentwicklung	Bodenpreis 2016 (§ 30 Gebiete)	Neu ausgewiesene Bauplätze	Aktivierbare Potenziale	Aktivierbare Fläche	Aktivierbare Potenziale pro 1000 EW	Verhältnis Innen-Außenentwicklung (Baulücken)

1 Regionaler Planungsverband Main-Rhön (2004): Regionalplan Region Main-Rhön (3)

2 Bayerisches Landesamt für Statistik (2018): Statistik kommunal 2017.

3 Landratsamt Schweinfurt (2008/2016) Richtwerte für Grundstücke im Lkr. Schweinfurt in EUR/m²

4 Amt für Ländliche Entwicklung, 04/2018

5 Ohne Wirtschaftswegebau

6 umfasst Bauberatungen aus kommunalen Förderprogrammen, umfassender Dorferneuerung und Sonstige, Abfrage der Kommunen, 05/2018

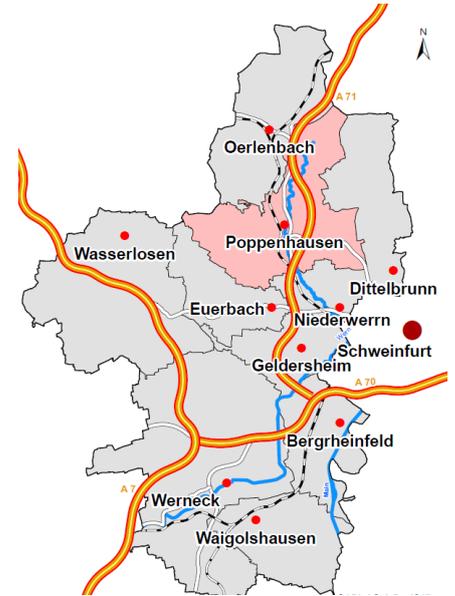
7 Eigene Auswertung auf Basis der Rückmeldung der Kommunen (12/2017 – 02/2018)

8 nur für Gebiete im Außenbereich

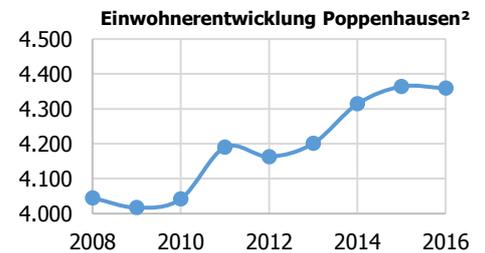
9 gemeinsam mit Kommunen erstelltes Vergleichsszenario ohne Innenentwicklung

Innenentwicklungsprofil Poppenhausen

Gemeinde	Poppenhausen	
Ortsteile	6	Hain, Kronungen, Kützberg, Maibach, Pfersdorf, Poppenhausen
Raumtyp (Regionalplan) ¹	Allgemein ländlicher Raum, keine zentralörtliche Bedeutung	
Infrastrukturelle Anbindung	Lage an der A 71, 10 km nach Schweinfurt	
Einwohner ²	2016	4359
	2008	4045
	+/-	+7,8 %
Preise baureifes Wohnbauland ³ [€/m ²] 2016 (2008)	§ 30 BauGB	40-80 (40-80)
	§ 34 BauGB	35-60 (35-60)

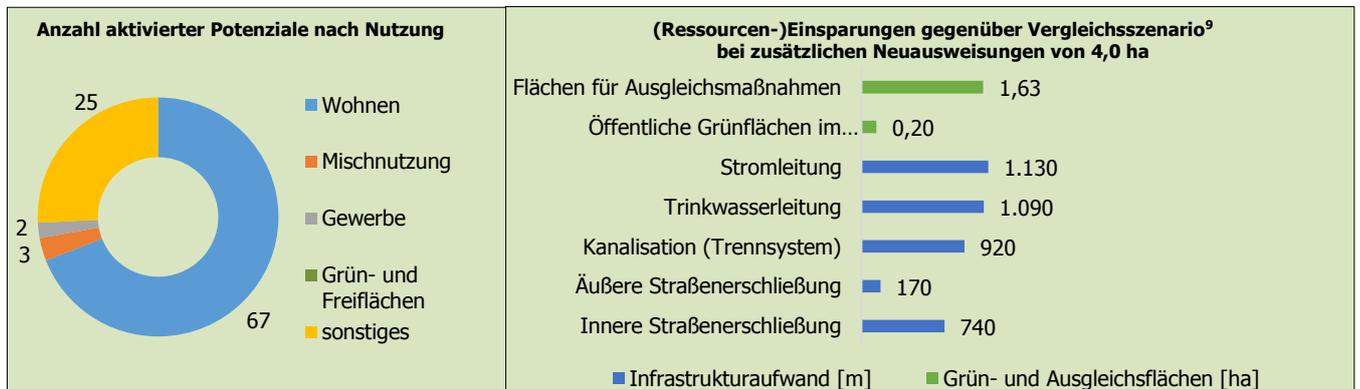


Aktivitäten der Innenentwicklung (Förderprogramme, Konzepte, Bauberatung)		
Umfassende Dorferneuerung ⁴	Hain	Seit 2004
	Pfersdorf	Seit 2004
Einfache Dorferneuerung ⁴	Anzahl 3	Geförderte Maßnahmen ⁵ : Erneuerung der von-Erthal-Str. mit Randbereichsgestaltung, Rathaussanierung und Umgestaltung der nördlichen Hauptstraße, Sanierung des Backhauses
	Städtebauförderung	-
Sonst. Entwicklungskonzepte	Gemeindeentwicklungskonzept	
Kommunales Förderprogramm zum Bauen im Bestand	Seit 2017	Geförderte Objekte 0
Bauberatung ⁶	Seit 2017	Anzahl 0



Weitere Aktivitäten der Innenentwicklung im Rahmen des Allianzmanagements (Auswahl): Beschluss zur Innenentwicklung (Oerlenbacher Erklärung), Tag der Innenentwicklung, Bauhütte Obbach, Innenentwicklungslotse, gute Beispiele Bauen im Bestand u.v.m.

Aktivierbare Potenziale (2008 – 2017) ⁷	gesamt: 97	Auswahl aktivierter Potenziale je 1000 EW (2008-2017)
... davon klassische Baulücken	34	Leer. Hofstellen 1,6
... davon Hofstellen leerstehend	7	Hofstellen Restnutzung 11,9
... davon Hofstellen mit Restnutzung	52	Leer. Wohngebäude 0,0
... davon Wohngebäude leerstehend	0	Klassische Baulücke 7,8
Aktivierungsquote zu 2008 (Basis 245 Potenziale)	40 %	Gesamt 22,3
Aktivierbare Fläche	7,9 ha	
Aktivierbare Potenziale je 1000 EW	22,3	
Anzahl der neu hinzugekommenen Potenziale	69	
Anzahl neu ausgewiesener Bauplätze (2008 – 2017) ⁸	32	



+7,8 %	40-80 €/m²	32	97	7,9 ha	22,3	3:1 (1:1)
Einwohnerentwicklung	Bodenpreis 2016 (§ 30 Gebiete)	Neu ausgewiesene Bauplätze	Aktivierbare Potenziale	Aktivierbare Fläche	Aktivierbare Potenziale pro 1000 EW	Verhältnis Innen-Außenentwicklung (Baulücken)

1 Regionaler Planungsverband Main-Rhön (2004): Regionalplan Region Main-Rhön (3)

2 Bayerisches Landesamt für Statistik (2018): Statistik kommunal 2017.

3 Landratsamt Schweinfurt (2008/2016) Richtwerte für Grundstücke im Lkr. Schweinfurt in EUR/m²

4 Amt für Ländliche Entwicklung, 04/2018

5 Ohne Wirtschaftswegebau

6 umfasst Bauberatungen aus kommunalen Förderprogrammen, umfassender Dorferneuerung und Sonstige, Abfrage der Kommunen, 05/2018

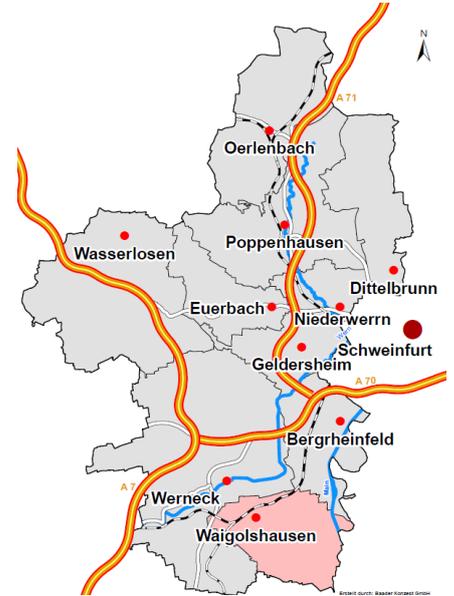
7 Eigene Auswertung auf Basis der Rückmeldung der Kommunen (12/2017 – 02/2018)

8 nur für Gebiete im Außenbereich

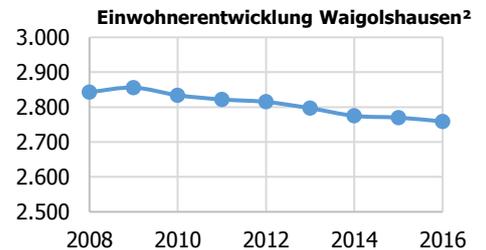
9 gemeinsam mit Kommunen erstelltes Vergleichsszenario ohne Innenentwicklung

Innenentwicklungsprofil Waigolshausen

Gemeinde	Waigolshausen	
Ortsteile	3	Hergolshausen, Theilheim, Waigolshausen
Raumtyp (Regionalplan) ¹	Allgemein ländlicher Raum, keine zentralörtliche Bedeutung	
Infrastrukturelle Anbindung	Lage nahe der A 7 & 70, 15 km nach Schweinfurt	
Einwohner ²	2016	2759
	2008	2843
	+/-	-3,0 %
Preise baureifes Wohnbau-land ³ [€/m ²] 2016 (2008)	§ 30 BauGB	50-60 (50-60)
	§ 34 BauGB	35-40 (35-40)

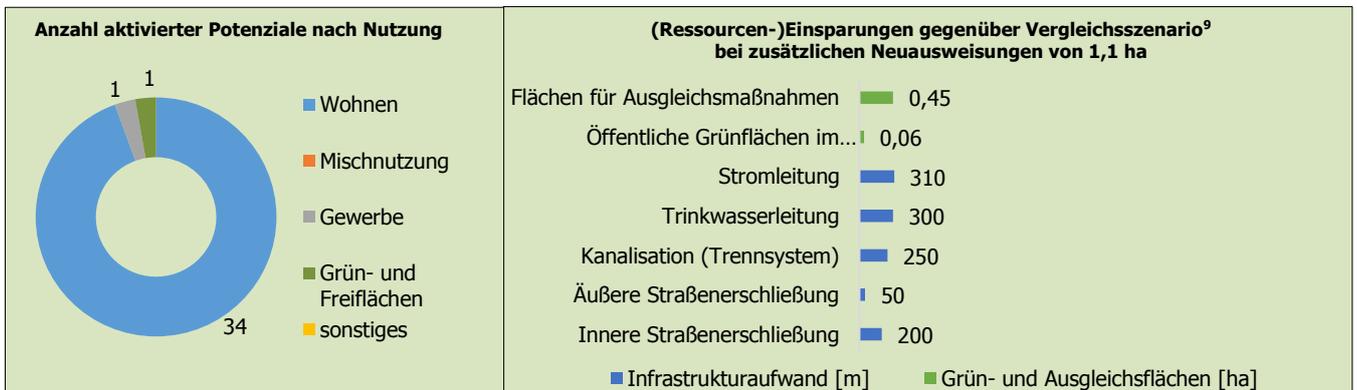


Aktivitäten der Innenentwicklung (Förderprogramme, Konzepte, Bauberatung)		
Umfassende Dorferneuerung ⁴	Hergolshausen	Seit 2018
Einfache Dorferneuerung ⁴	Anzahl 3	Geförderte Maßnahmen ⁵ :
	Erweiterung und Neugestaltung der Brunnenstraße, Sanierung und Umbau der alten Schule, Neugestaltung des Dorfplatzes	
Städtebauförderung		-
Sonst. Entwicklungskonzepte		-
Kommunales Förderprogramm zum Bauen im Bestand	Seit 2016	Geförderte Objekte 0
Bauberatung ⁶	Seit 2017	Anzahl 0



Weitere Aktivitäten der Innenentwicklung im Rahmen des Allianzmanagements (Auswahl): Beschluss zur Innenentwicklung (Oerlenbacher Erklärung), Tag der Innenentwicklung, Bauhütte Obbach, Innenentwicklungslotse, gute Beispiele Bauen im Bestand u.v.m.

Aktivierbare Potenziale (2008 – 2017) ⁷	gesamt: 36	Auswahl aktivierter Potenziale je 1000 EW (2008-2017)
... davon klassische Baulücken	25	Leer. Hofstellen 0,7 Hofstellen Restnutzung 0,4 Leer. Wohngebäude 2,9 Klassische Baulücke 9,1 Gesamt 13,1
... davon Hofstellen leerstehend	2	
... davon Hofstellen mit Restnutzung	1	
... davon Wohngebäude leerstehend	8	
Aktivierungsquote zu 2008 (Basis 128 Potenziale)	28 %	
Aktivierbare Fläche	2,1 ha	
Aktivierbare Potenziale je 1000 EW	13,1	
Anzahl der neu hinzugekommenen Potenziale	19	
Anzahl neu ausgewiesener Bauplätze (2008 – 2017) ⁸	0	



-3,0 %	50-60 €/m²	0	36	2,1 ha	13,1	100 % Innen
Einwohnerentwicklung	Bodenpreis 2016 (§ 30 Gebiete)	Neu ausgewiesene Bauplätze	Aktivierbare Potenziale	Aktivierbare Fläche	Aktivierbare Potenziale pro 1000 EW	Verhältnis Innen-Außenentwicklung (Baulücken)

1 Regionaler Planungsverband Main-Rhön (2004): Regionalplan Region Main-Rhön (3)

2 Bayerisches Landesamt für Statistik (2018): Statistik kommunal 2017.

3 Landratsamt Schweinfurt (2008/2016) Richtwerte für Grundstücke im Lkr. Schweinfurt in EUR/m²

4 Amt für Ländliche Entwicklung, 04/2018

5 Ohne Wirtschaftswegebau

6 umfasst Bauberatungen aus kommunalen Förderprogrammen, umfassender Dorferneuerung und Sonstige, Abfrage der Kommunen, 05/2018

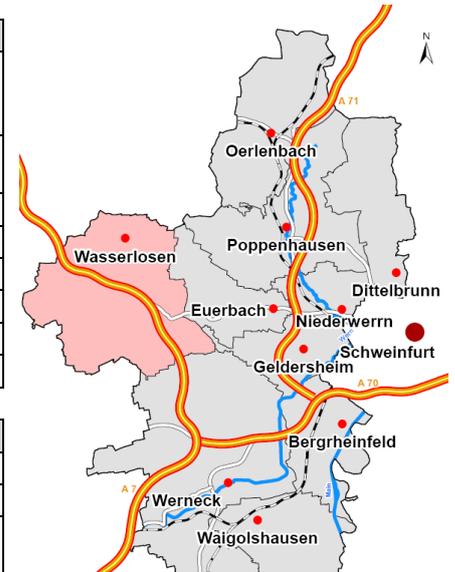
7 Eigene Auswertung auf Basis der Rückmeldung der Kommunen (12/2017 – 02/2018)

8 nur für Gebiete im Außenbereich

9 gemeinsam mit Kommunen erstelltes Vergleichsszenario ohne Innenentwicklung

Innenentwicklungsprofil Wasserlosen

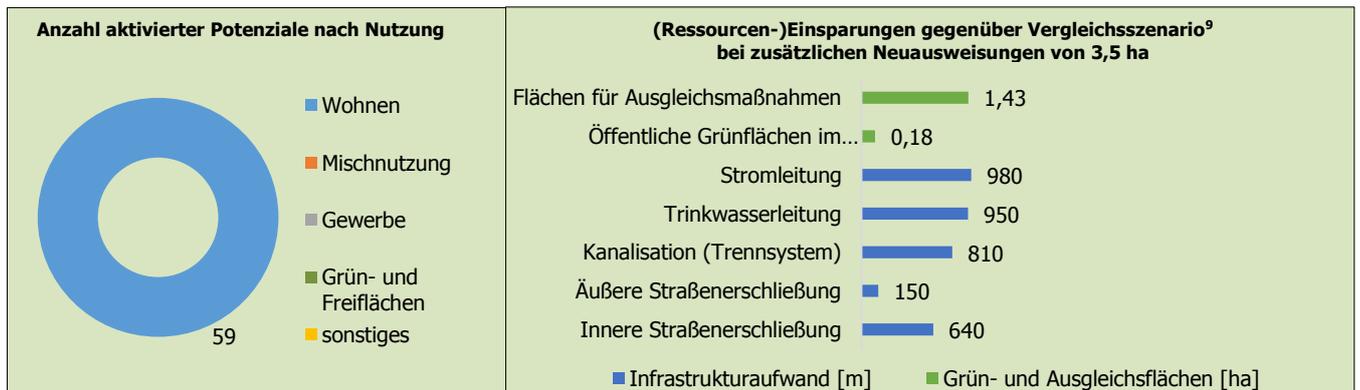
Gemeinde	Wasserlosen	
Ortsteile	8	Brebersdorf, Burghausen, Greßthal, Kaisen, Rütschenhausen, Schwemmelsbach, Wasserlosen, Wülfershausen
Raumtyp (Regionalplan) ¹	Allgemein ländlicher Raum, bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum	
Infrastrukturelle Anbindung	Lage an der A 7, 17 km nach Schweinfurt	
Einwohner ²	2016	3372
	2008	3416
	+/-	-1,2 %
Preise baureifes Wohnbauland ³ [€/m ²] 2016 (2008)	§ 30 BauGB	30-63 (30-40)
	§ 34 BauGB	30 (30)



Aktivitäten der Innenentwicklung (Förderprogramme, Konzepte, Bauberatung)		
Umfassende Dorferneuerung ⁴	-	-
Einfache Dorferneuerung ⁴	Anzahl 8	Geförderte Maßnahmen ⁵ :
	Dorfgemeinschaftshaus, Dorfplatzgestaltung, Dorfgemeinschaftshaus / Treppe / Dorfbrunnen, Erweiterung und Neugestaltung des Dorf- und Kirchenplatzes, Sanierung einer alten Schule (2x), Umgriffgestaltung, Sanierung eines alten Rathauses	
Städtebauförderung	-	-
Sonst. Entwicklungskonzepte	-	-
Kommunales Förderprogramm zum Bauen im Bestand	Seit 2014	Geförderte Objekte 3
Bauberatung ⁶	Seit 2011	Anzahl 13 (umgesetzt 2)

Weitere Aktivitäten der Innenentwicklung im Rahmen des Allianzmanagements (Auswahl): Beschluss zur Innenentwicklung (Oerlenbacher Erklärung), Tag der Innenentwicklung, Bauhütte Obbach, Innenentwicklungslotse, gute Beispiele Bauen im Bestand u.v.m.

Aktivierbare Potenziale (2008 – 2017) ⁷	gesamt: 59	Auswahl aktivierter Potenziale je 1000 EW (2008-2017)
... davon klassische Baulücken	41	Leer. Hofstellen 0,9 Hofstellen Restnutzung 1,5 Leer. Wohngebäude 0,9 Klassische Baulücke 12,2 Gesamt 17,5
... davon Hofstellen leerstehend	3	
... davon Hofstellen mit Restnutzung	5	
... davon Wohngebäude leerstehend	3	
Aktivierungsquote zu 2008 (Basis 258 Potenziale)	23 %	
Aktivierbare Fläche	5,4 ha	
Aktivierbare Potenziale je 1000 EW	17,5	
Anzahl der neu hinzugekommenen Potenziale	7	
Anzahl neu ausgewiesener Bauplätze (2008 – 2017) ⁸	0	



-1,2 %	30-63 €/m ²	0	59	5,4 ha	17,5	100 % Innen
Einwohnerentwicklung	Bodenpreis 2016 (§ 30 Gebiete)	Neu ausgewiesene Bauplätze	Aktivierbare Potenziale	Aktivierbare Fläche	Aktivierbare Potenziale pro 1000 EW	Verhältnis Innen-Außenentwicklung (Baulücken)

1 Regionaler Planungsverband Main-Rhön (2004): Regionalplan Region Main-Rhön (3)

2 Bayerisches Landesamt für Statistik (2018): Statistik kommunal 2017.

3 Landratsamt Schweinfurt (2008/2016) Richtwerte für Grundstücke im Lkr. Schweinfurt in EUR/m²

4 Amt für Ländliche Entwicklung, 04/2018

5 Ohne Wirtschaftswegebau

6 umfasst Bauberatungen aus kommunalen Förderprogrammen, umfassender Dorferneuerung und Sonstige, Abfrage der Kommunen, 05/2018

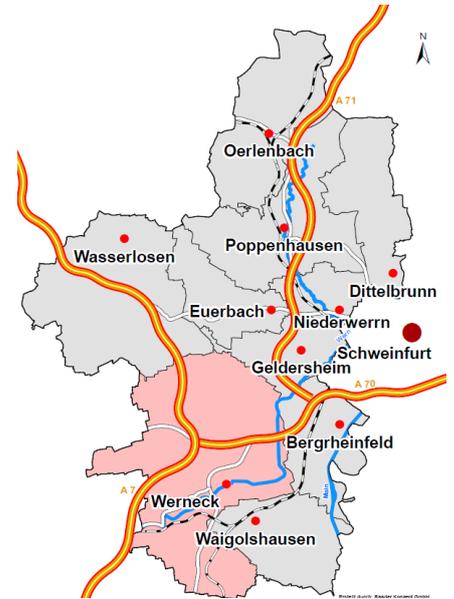
7 Eigene Auswertung auf Basis der Rückmeldung der Kommunen (12/2017 – 02/2018)

8 nur für Gebiete im Außenbereich

9 gemeinsam mit Kommunen erstelltes Vergleichsszenario ohne Innenentwicklung

Innenentwicklungsprofil Markt Werneck

Gemeinde	Markt Werneck	
Ortsteile	13	Eckhartshausen, Egenhausen, Eßleben, Ettleben, Mühlhausen, Rundelshausen, Schleieth, Schnackenwerth, Schraudenbach, Stettbach, Vasbühl, Werneck, Zeuzleben
Raumtyp (Regionalplan) ¹	Allgemein ländlicher Raum, Unterzentrum	
Infrastrukturelle Anbindung	Lage an der A 7 und A 70, 14 km nach Schweinfurt	
Einwohner ²	2016	10159
	2008	10528
	+/-	-3,5 %
Preise baureifes Wohnbau-land ³ [€/m ²] 2016 (2008)	§ 30 BauGB	45-100 (45-100)
	§ 34 BauGB	35-70 (35-70)



Aktivitäten der Innenentwicklung (Förderprogramme, Konzepte, Bauberatung)		
Umfassende Dorferneuerung ⁴	-	-
Einfache Dorferneuerung ⁴	Anzahl 8	Geförderte Maßnahmen ⁵ :
	Dorfplatzgestaltung / Gebäudeabbruch, Bildstockzentrum Oberes Werntal, Renaturierung Quellwasserlauf, Neugestaltung des Dorfplatzes / Anlage eines Gehweges, Kelterstation / Feuerlöcherweiher / Obstlehrpfad, weitere Neugestaltung von Dorfplätzen (3x)	
Städtebauförderung	Sanierungsgebiet Werneck	
Sonst. Entwicklungskonzepte	Gemeindeentwicklungskonzept	
Kommunales Förderprogramm zum Bauen im Bestand	Seit 2014	Geförderte Objekte 12
Bauberatung ⁶	Seit 2010	Anzahl 23 (umgesetzt 8)



Weitere Aktivitäten der Innenentwicklung im Rahmen des Allianzmanagements (Auswahl): Beschluss zur Innenentwicklung (Oerlenbacher Erklärung), Tag der Innenentwicklung, Bauhütte Obbach, Innenentwicklungslotse, gute Beispiele Bauen im Bestand u.v.m.

Aktivierbare Potenziale (2008 – 2017) ⁷	gesamt: 234	Auswahl aktivierter Potenziale je 1000 EW (2008-2017)
... davon klassische Baulücken	79	Leer. Hofstellen 1,2 Hofstellen Restnutzung 3,0 Leer. Wohngebäude 1,9 Klassische Baulücke 7,8 Gesamt 23,0
... davon Hofstellen leerstehend	12	
... davon Hofstellen mit Restnutzung	30	
... davon Wohngebäude leerstehend	19	
Aktivierungsquote zu 2008 (Basis 597 Potenziale)	39 %	
Aktivierbare Fläche	20,7 ha	
Aktivierbare Potenziale je 1000 EW	23,0	
Anzahl der neu hinzugekommenen Potenziale	219	
Anzahl neu ausgewiesener Bauplätze (2008 – 2017) ⁸	28	



-3,5 %	45-100 €/m ²	28	234	20,7 ha	23,0	8:1 (3:1)
Einwohnerentwicklung	Bodenpreis 2016 (§ 30 Gebiete)	Neu ausgewiesene Bauplätze	Aktivierbare Potenziale	Aktivierbare Fläche	Aktivierbare Potenziale pro 1000 EW	Verhältnis Innen-Außenentwicklung (Baulücken)

1 Regionaler Planungsverband Main-Rhön (2004): Regionalplan Region Main-Rhön (3)

2 Bayerisches Landesamt für Statistik (2018): Statistik kommunal 2017.

3 Landratsamt Schweinfurt (2008/2016) Richtwerte für Grundstücke im Lkr. Schweinfurt in EUR/m²

4 Amt für Ländliche Entwicklung, 04/2018

5 Ohne Wirtschaftswegebau

6 umfasst Bauberatungen aus kommunalen Förderprogrammen, umfassender Dorferneuerung und Sonstige, Abfrage der Kommunen, 05/2018

7 Eigene Auswertung auf Basis der Rückmeldung der Kommunen (12/2017 – 02/2018)

8 nur für Gebiete im Außenbereich

9 gemeinsam mit Kommunen erstelltes Vergleichsszenario ohne Innenentwicklung