

Innen- entwicklung lohnt sich!

Ergebnisse aus 10 Jahren aktiver
Innenentwicklung

Argumente für die kommunale Praxis



Ländliche
Entwicklung
in Bayern

Bayerisches Staatsministerium für
Ernährung, Landwirtschaft und Forsten



Was wäre ohne kommunales Engagement für die Innenentwicklung passiert?

Um dies zu beantworten, wurde mit den Bürgermeister/innen und der Bauverwaltung ermittelt, wo und in welchem Umfang im Zeitraum 2008 – 2017 Neubaugebiete in den 10 Kommunen ausgewiesen worden wären.

Der Vergleich mit der tatsächlichen Entwicklung zeigt, dass durch die nicht realisierte Außenentwicklung Kosten und Gebühren vermieden und die Umwelt geschont wurden.

Ohne Innenentwicklung gäbe es ...

51 ha

Ausweitung in der Fläche



11 km

mehr Straße



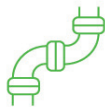
12 km

mehr Kanalisation



14 km

mehr Wasserleitungen



14 km

mehr Stromleitungen



4 Mio.

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



Mit Innenentwicklung wurden ...

270

Leerstände vermieden

545

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

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

Weiterer Zuzug

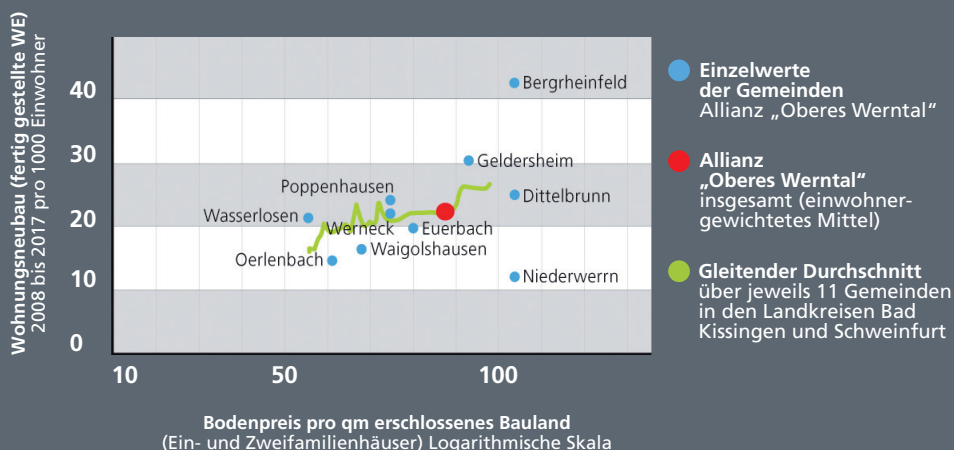
Keine Bevölkerungsverluste

Ein häufiges Argument in der Diskussion um Innen- und Außenentwicklung ist, dass mit dem Verzicht auf Außenentwicklung und aktiver Innenentwicklung potenzielle Neubürger „verschreckt“ werden, da deren Nachfrage nach Neubaugrundstücken nicht bedient wird.

Trotz der restriktiven Neuausweisungspolitik haben die Allianzkommunen seit 2008 ein Neubauvolumen realisiert, das dem Durchschnitt aller Kommunen im Landkreis Schweinfurt und Bad Kissingen entspricht.



Vergleich des Neubauvolumens in der Interkommunalen Allianz mit den Kommunen in den beiden Landkreisen



Erfolge mit aktiver Innenentwicklung

10 Kommunen bilden die Interkommunale Allianz Oberes Werntal. Seit 2008 wird aktiv das Um- und Neubauen sowie das Sanieren im Siedlungsbestand gefördert. Die Evaluierung der Aktivitäten von 2008 – 2017 ergibt eine erfolgreiche Bilanz:

Mehr als 1/3 der 2008 erfassten Potenziale im Dorf sind aktiviert! Das sind 1139 von 3360 Grundstücken mit insgesamt 102 ha Fläche

- 40 % der leerstehenden Hofstellen sind neu genutzt
- 60 % der damals leerstehenden Wohnhäuser sind wieder bewohnt und beleben das Dorf

Insbesondere gelang es, auch die Baulücken der älteren Siedlungsgebiete zu bebauen!

SOZIALE/GESELLSCHAFTLICHE MASSNAHMEN

- Aufwertung öffentlicher Räume
- Erneuerung von Dorfgemeinschaftshäusern
- Bürgerschaftliches Engagement zum Betrieb von Treffpunkten
- Bündelung von Kulturangeboten

KOMMUNIKATIVE MASSNAHMEN

- Beschluss Oerlenbacher Erklärung "innen vor außen"
- Einsatz von Innenentwicklungslotsen
- Vorträge von Bürgermeister Arnold, deutschlandweit
- Modellprojekt Bauhütte Obbach
- Empfang für Innenentwickler
- Tag der Innenentwicklung
- Aktive Teilnahme an Kongressen
- Öffentlichkeitsarbeit (Presse, Flyer etc.)

FINANZIELLE MASSNAHMEN

- Kommunale Förderprogramme zum Bauen im Bestand
- Kostenlose Erstbauberatung
- Förderung im Rahmen der Dorferneuerung
- Allianzmanagement
- Städtebauförderung

Ein Mix aus verschiedenen Maßnahmen Langfristige Planung mit Köpfchen

Dorferneuerung & Städtebauförderung wurden als Zugpferde und Planungsinstrumente genutzt!
Auch neue, kreative Ideen sind wichtig & bringen Erfolg!

„Dorferneuerung trägt stark zur Bewusstseinsbildung für Innenentwicklung bei den Bürgern bei.“

Ottmar Porzelt, Behördenleiter Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken

Aktivitäten zur Förderung der Innenentwicklung im Oberen Werntal

FACHLICH-KONZEPTIONELLE MASSNAHMEN

- Flächenmanagement-Datenbank/ Innenentwicklungskataster
- Regelmäßige Eigentümerbefragung zu Baulücken / Leerständen
- Monitoring zur Innenentwicklung
- Innenentwicklungskonzepte (FLIZ, INKA)
- Dorferneuerungsplanung / Sanierungsgebiete
- Online gestützte Gebäude- und Immobilienbörse
- Fachlicher Austausch regional & überregional
- Politische Resolutionen / Anregungen
- Workshops zur Innenentwicklung

SONSTIGE MASSNAHMEN

- Kaum Neuausweisung von Baugebieten
- Engagierte Beratung durch Bürgermeister/innen bei Erstanfragen von Bauwilligen
- Kommunale Innenentwicklungsprojekte als Vorbild
- Einfordern von Eigentümerpflichten durch die Verwaltung
- Seminarangebote für Bürgermeister und Gemeinderatsmitglieder
- Regelmäßige interkommunale Abstimmung und Information

Konkrete Unterstützung

„Das Engagement der Bürger/innen, die Ideen und viel Arbeit in die Renovierung von Bestandsobjekten stecken, wollen wir wertschätzen. Deswegen haben wir seit 2013 den Empfang der Innenentwickler.“

Bürgermeister Arnold, Euerbach

Die kostenlose Bauberatung bietet konkrete Unterstützung für Bauherren. 38 % der 165 Beratungen haben zum Erfolg geführt! Die kommunalen Förderprogramme und die Angebote der Landkreise werden gut angenommen.

tag der
innen-
entwicklung
im oberen werntal
29 + 30. september 2018
14 - 18 Uhr
in
bergrheinfeld
euerbach
geldersheim
malbach
obbach
rüttschenhausen
schleereth
schnackenwerth







Lebendige Ortskerne

„Mehr und jüngere Menschen sind auf der Straße unterwegs – der Ortskern ist viel belebter.“

Bürgermeisterin Baumgartl, Werneck

„Die Bänke vor den Häusern zur Straße hin werden wieder mehr genutzt, nachbarschaftliche Zusammenkünfte entstehen spontan.“

Bürgermeister Brust, Geldersheim

„Die erfolgreiche Innenentwicklung zeigt sich auch in den Infrastruktureinrichtungen, die gut ausgelastet sind und der verstärkten Nachfrage im Ort.“

Bürgermeisterin Bärmann, Niederwernn

„Wir freuen uns über den Erfolg mit dem ‚Tag der Innenentwicklung‘, der alle zwei Jahre stattfindet und jedesmal mehr Zuspruch erfährt.“

Eva Fenn, Allianzmanagerin

Wirksame Bausteine

Zeit, Geld und Personal

Die Rahmenbedingungen müssen passen. Die Bürgermeister/innen, Innenentwicklungslotsen/innen und Fachleute aus dem Oberen Werntal haben mit folgenden Bausteinen gute Erfahrungen gemacht.

Das bringt's – der politische Wille zählt

Innenentwicklung braucht:

- kontinuierliche Anstrengung
- Bewusstseinsbildung
- Zeit, Geld und Geduld
- zielgruppenorientierte Angebote
- finanzielle Anreize für Privateigentümer
- objektbezogene Planung
- Verwaltungen, die für das Thema brennen
- kreative neue Wege
- Fachkenntnisse in der Bauverwaltung
- strategische und langfristige Planung
- Zusammenarbeit und Abstimmung
- gute Partner
- politische Unterstützung



Die Oerlenbacher Erklärung



Unsere Leitlinie „innen vor außen“

Die Oerlenbacher Erklärung ist unsere interne Leitlinie und Strategie. Sie ist ein Ergebnis des Modellprojekts zum Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit (FLIZ) und wurde von allen Gemeinderäten verabschiedet, 2014 und 2018 in ihrer Gültigkeit erneut bestätigt.

Die Oerlenbacher Erklärung bildet seit 2008 einen Argumentationsrahmen für stete Diskussionen um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung – sowohl nach innen, als auch nach außen. „Sie ist für uns unverzichtbar!“

Ergebnis eines gemeinsamen Workshops aller Bürgermeister/innen

Mehrwert für den Ressourcenschutz

Natur-, Arten- und Bodenschutz inkl. Biodiversität
Erhalt wertvoller Böden und des Naturhaushaltes
am Siedlungsrand!

Gestaltung des Klimawandels

Neue Optionen für Grün- und Freiflächengestaltung
sowie Minderung von Starkregenereignissen im
Innenbereich!

Klimaschutz

Vermeidung von CO₂-Immissionen durch Umbau
im Bestand – bereits produziertes Baumaterial wird
genutzt. Recycling & Upcycling liegen nicht nur
im Trend, sie sind nachhaltig!





Methoden und Tipps

Die vorgestellten Ergebnisse und Empfehlungen wurden im Rahmen des Projektes „Evaluierung der Innenentwicklungsaktivitäten in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal“ mit den 10 Kommunen Bergrheinfeld, Dittelbrunn, Euerbach, Geldersheim, Niederwerrn, Oerlenbach, Poppenhausen, Waigolshausen, Wasserlosen und Werneck erarbeitet.

Weitere Ergebnisse, Empfehlungen und Hintergrundinformationen finden sich im Abschlussbericht auf der Allianzhomepage www.oberes-werntal.de

Voraussetzung für die Innenentwicklung und die vorgestellte Erfolgsbilanz ist der politische Wille und die flächendeckende Erfassung der Innenentwicklungspotenziale.

www.lfu.bayern.de → Flächenmanagement-Datenbank

www.stmelf.bayern.de → Vitalitäts-Check

www.stmb.bayern.de → Folgekostenschätzer

Innenentwicklung lohnt sich in vielerlei Hinsicht

- weil die Ortskerne wieder lebendig und attraktiv werden
- weil Flächen gespart werden
- weil Kosten für zusätzliche Infrastruktur vermieden werden
- weil fränkische Baukultur erhalten bleibt
- weil jedes Ortsbild einzigartig ist und Identität stiftet

**Amt für Ländliche Entwicklung
Unterfranken**

Zeller Straße 40
97082 Würzburg
poststelle@ale-ufr.bayern.de



Ländliche
Entwicklung
in Bayern

**Interkommunale Allianz
Oberes Werntal**

Rathausplatz 1
97502 Euerbach
Tel.: 09726 9155-27
E-Mail: info@oberes-werntal.de



Konzept und Text

Baader Konzept GmbH &
Gertz Gutsche Rümenapp
s.mueller-herbers@baaderkonzept.de

Redaktion

Interkommunale Allianz Oberes Werntal
Frau Fenn

Layout

alexey visuelle gestaltung
b.alexey@alexey-gestaltung.de

Bildnachweise

alle Fotos Baader Konzept GmbH,
Seite 3 Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken,
Seite 6 Regierung von Unterfranken,
Seite 11 Interkommunale Allianz Oberes Werntal