

6. Bayerisches Flächensparforum

Flächenmanagement 2.0

Initiative Rodachtal

Christine Bardin und Martin Finzel

Initiative Rodachtal:

- Kommunale Allianz aus 10 Städten und Gemeinden in Bayern und Thüringen (5 Oberfranken, 1 Unterfranken, 4 Thüringen)
- ca. 30.000 Einwohner
 - 22.500 in Bayern
 - 7.500 in Thüringen
- aktuell: Gespräche und Konzeption für mögl. Erweiterung in Thüringen (Hildburghausen, Eisfeld und Veilsdorf)





Grenzen überwinden
als Leitmotiv

- 2000 *Auftaktseminar an der SDF, Klosterlangheim*
- 2002 *Strategieworkshop an der SDF, 2002 REK Regionales Entwicklungskonzept*
- 2005 *Strategieworkshop an der SDF, 2006 Konzept demografischer Wandel*
- 2007 *Strategieworkshop an der SDF, 2007 REK Regionales Entwicklungskonzept*
- 2012 *Workshop Tourismus an der SDF, 2013 Tourismuskonzept*
- 2012 bis 2014 *Rahmenkonzept Siedlungsentwicklung*
- 2013-2014 *Energiekonzept (Ländliche Entwicklung)*
- 2014 *IL&K Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept*
- 2015 *Vorstandsklausur*
- 2015 *Konzept Kernwegenetz*



Staatspreis 2016 für ländliche Entwicklung

Integriertes Entwicklungskonzept Perspektive 2020



**Aktuelle
Handlungsgrundlage**





Aktuelle Leitprojekte

- Kernwegenetz
- Mobiles Rodachtal
- Engagiertes Rodachtal
- Tourismusoffensive
- Bauen und Wohnen 2.0
- Backen und Brauen



Bad Colberg-Heildurg
Landkreis Hildburghausen

Sieben Eichen 5



Dauer: 2:15 h | **Info:** Gästeinformation Bad Colberg
Länge: 90 km | Teil 036071-20159
Höhenmetern: 100 / 100 km | **Einkehr:** Heildurg, Gellershausen
Schwierigkeit: mittel


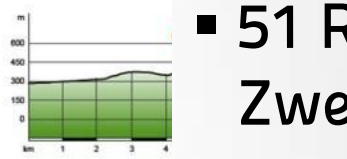
Die Tour beginnt am Mehrgenerationenhaus (Bahnhofstraße 182) Heildurg. Vom "alten Bahnhof" aus geht es in beschaulichen Gassen, vorbei an gurgelnden Brunnen durch Heildurg. Das von der stolzen Veste bewachte Städtchen ist eine wahre Augenweide und bietet eine mittelalterliche Bilderbuchkulisse.

Erlang am Kirchbach bei Wegpunkt 5 am Feuertisch und Rektortisch, wandert man gemächlich bergauf zum Dreiherrenstein. Hier geht es rechts ab, vorbei am Höhenberg zu den „Sieben Eichen“ 6. Imun wandert man abwärts bis zum Sportplatz Gellershausen. Im Ortskern gibt es die Möglichkeit, im Gasthaus Kastanie einzukehren.

Nach kurzer Wanderung auf der Landstraße Richtung Heildurg geht es rechts ab, entlang der Kieck auf dem Gellershäuser Weg zurück zum Heildurger Ausgangspunkt. Statig schließt sich die Veste Heildurg 7 ins Blickfeld. Sie ist ein wahres Märchenschloss. Bei schönem Wetter wird man von dem 45 m hohen Turm mit einem herrlichen Panoramablick belohnt. Ein Absteher auf den Burgberg ist äußerst lohnenswert.

Bad Colberg-Heildurg
Landkreis Hildburghausen

Sieben Eichen


Wandern im Rodachtal

- 700 km beschildertes Wanderwegenetz
- 51 Rundtouren und ein verbindender Zweiländerweg
- Netzwerk an regionalen Wegewarten
- Wanderkarten und digitale Erfassung auf Basis von Outdooractive



Radfahren im Rodachtal

- Aufbau regionaler Radrouten
- Einbindung Fernradrouten - Werra-Obermain-Radweg (WOM)
- Umfangreiches Kartenmaterial gedruckt und online
- Service-Angebote rund um Radtourismus





Aktuelles Schwerpunktthema Tourismus

- Luther und Reformation erleben
- Produktentwicklung rund um Reformationsjubiläum
- Anbindung an das Deutsche Burgenmuseum
- ca. 150.000 € Gesamtvolumen





Ländliches Kernwegenetz

- erstes Konzept in Oberfranken
- Projekte in der Umsetzung
- Förderung durch Amt für ländliche Entwicklung



Erhalt der regionalen Brau- und Backhauskultur


- Interkommunaler Antrag (Dorferneuerung) für bauliche Instandhaltung
- Touristische Vermarktung
- Zweiländersud (regionales Bier)
- Erlös der 200 Hektoliter dient Projekten





Engagiertes Rodachtal

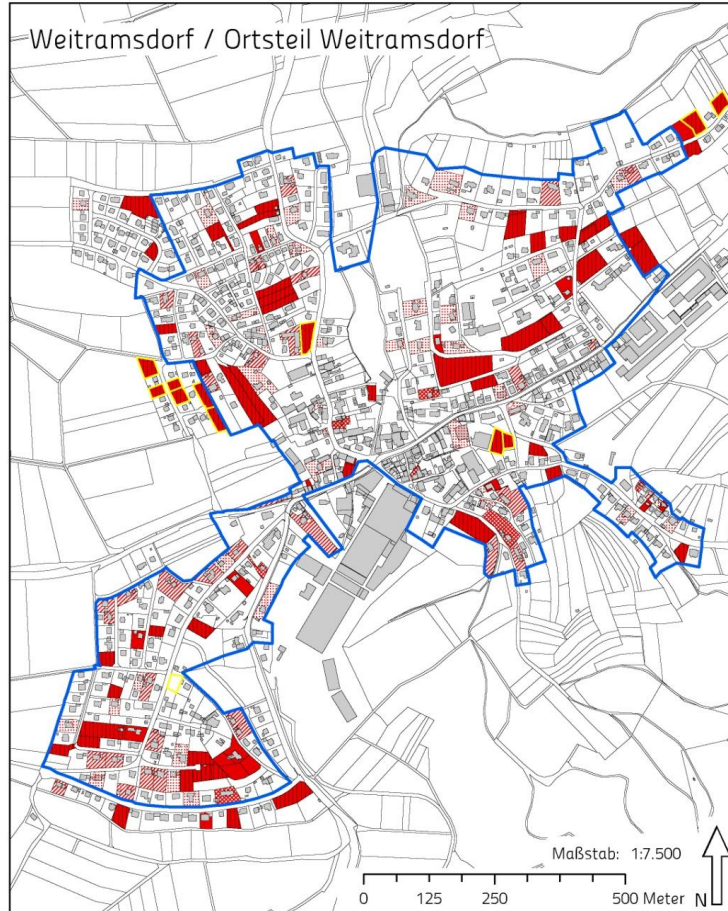
- Fond zur Unterstützung von Kleinprojekten
- 500 Euro Sachkostenzuschuss
- Zusammenarbeit von mind. 5 Personen je 5 Stunden am Projekt
- modellhafte Umsetzung in Thüringen seit September 2017
- Übertragung auf Gesamtregion geplant



Bisheriges Flächenmanagement 1.0 (Rahmenplan Siedlungsentwicklung)

Kaiser
2005
Familie Boos

Flächenmanagement 1.0



Rahmenkonzept Siedlungsentwicklung Potenzialflächen und -gebäude

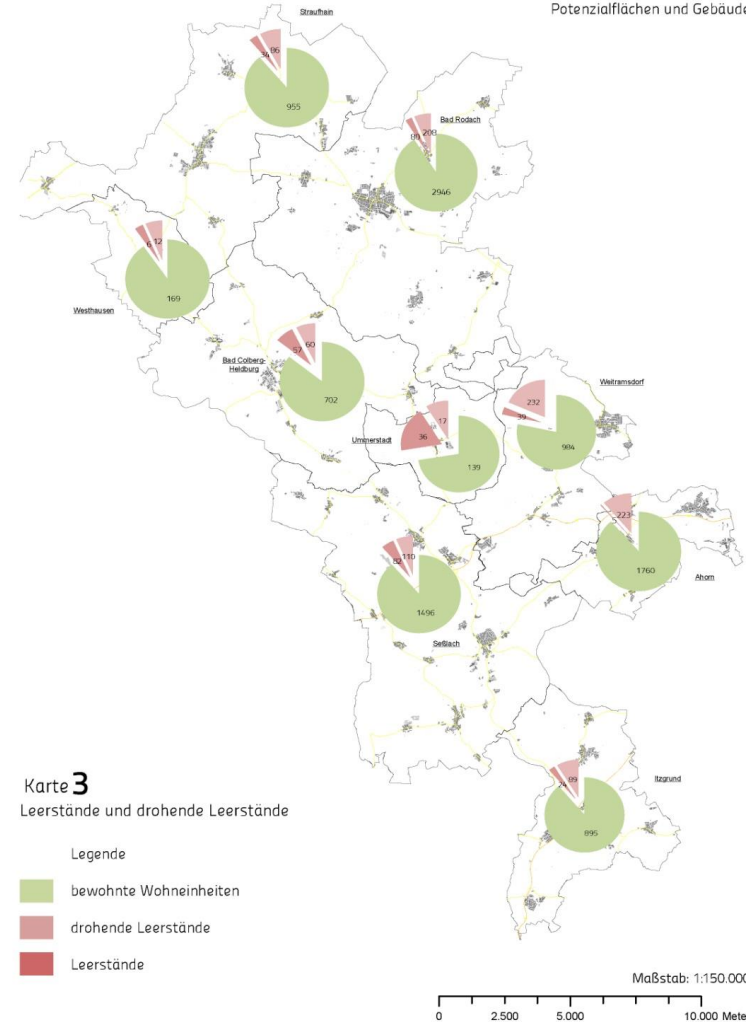
Karte 4

Gebietsangrenzung Förderprogramm, Beratungsangebot, Immobilienbörse

25.02.2014 IPU Erfurt

- Legende
- Gebietsabgrenzung (Förderprogramm, Beratungsangebot, Immobilienbörse)
 - Aktivierbare Potentiale
- Wohnflächenpotentiale
- Baulücke
 - geringfügig bebautes Flurstück
 - Leerstand
- Drohender Leerstand
- Bewohner über 65 Jahre
 - Bewohner über 75 Jahre
 - Bewohner über 85 Jahre

Rahmenkonzept Siedlungsentwicklung Potenzialflächen und Gebäude



Karte 3

Leerstände und drohende Leerstände

Flächenmanagement 1.0



Depot für das Gerätemuseum Ahorn
(Quelle: Eigene Aufnahme)



Dunkelgrafen-Scheune Eishausen
(Quelle: Schreiner, Marianne, Bauhausle)



Schloss Heigersdorf
(Quelle: Schreiner, Marianne, Bauhausle)



Bürgerscheune Ahorn
(Quelle: Gemeinde Ahorn)



Kulturstadl Strassenhausen
(Quelle: Gemeinde Straufhain)



Gasthaus "Zum Goldenen Löwen" Bad Rod
(Quelle: Eigene Aufnahme)



Ehemalige Saline Friedrichshall Lindenau
(Quelle: Schreiner, Marianne, Bauhausle)



Haupthaus der ehemaligen Albrechtsfabri
Weitramsdorf (Quelle: Eigene Aufnahme)



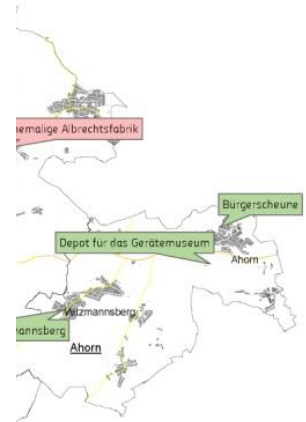
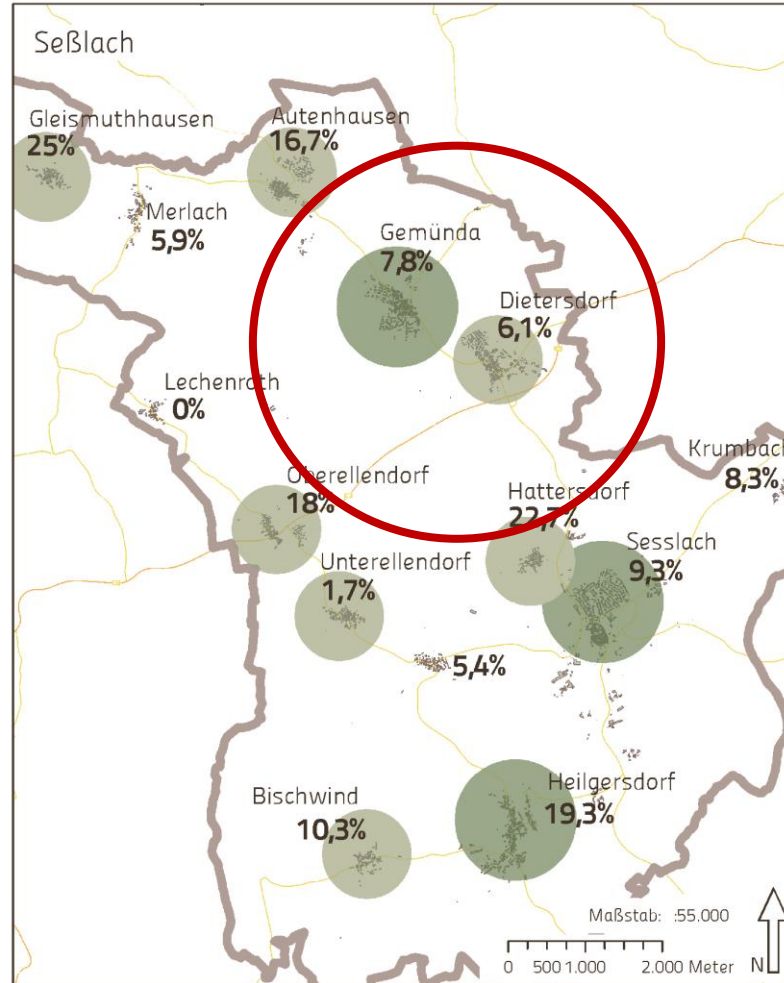
Freizeitzentrum Witzmannsberg
(Quelle: Gemeinde Ahorn)



Dezentrales Hotel Heidburg
(Quelle: Eigene Aufnahme)



Kompeten
(Quelle: f



Flächenmanagement 1.0



Netzwerk der Baulotsen

- Beratungsexperten in den Mitgliedskommunen
- Fachinformationen und informeller Austausch
- 3-4 Treffen/Schulungen im Jahr



Beratungsleistungen für Bauwillige

- flächendeckendes Angebot
- Zusammenarbeit von Städtebauförderung und ländlicher Entwicklung
- Erfahrung: heterogene Akzeptanz



Baukulturpreis der Initiative

- Prämiert werden besonders gelungene Sanierungs- und Neubauprojekte
- Fachjury als Entscheidungsgremium
- Element der Bewusstseinsbildung

Flächenmanagement 1.0



Kommunale Förderprogramme

- interkommunal abgestimmte Förderprogramme
- im bay. Teil der Initiative aus kommunalen Eigenmitteln



Arbeitskreis Historische Bausubstanz

- Letzter Arbeitskreis der Gründungsphase
- Vernetzung ehrenamtlich interessierter
- Vorträge, Kunstprojekte etc.



Gute Beispiele Plattform

- 25 Beispiele für gelungene Sanierungen und neues Bauen im Bestand
- weitere Online-Angebote (Baustoffbörse, Immobilienbörse etc.)



Herausforderungen

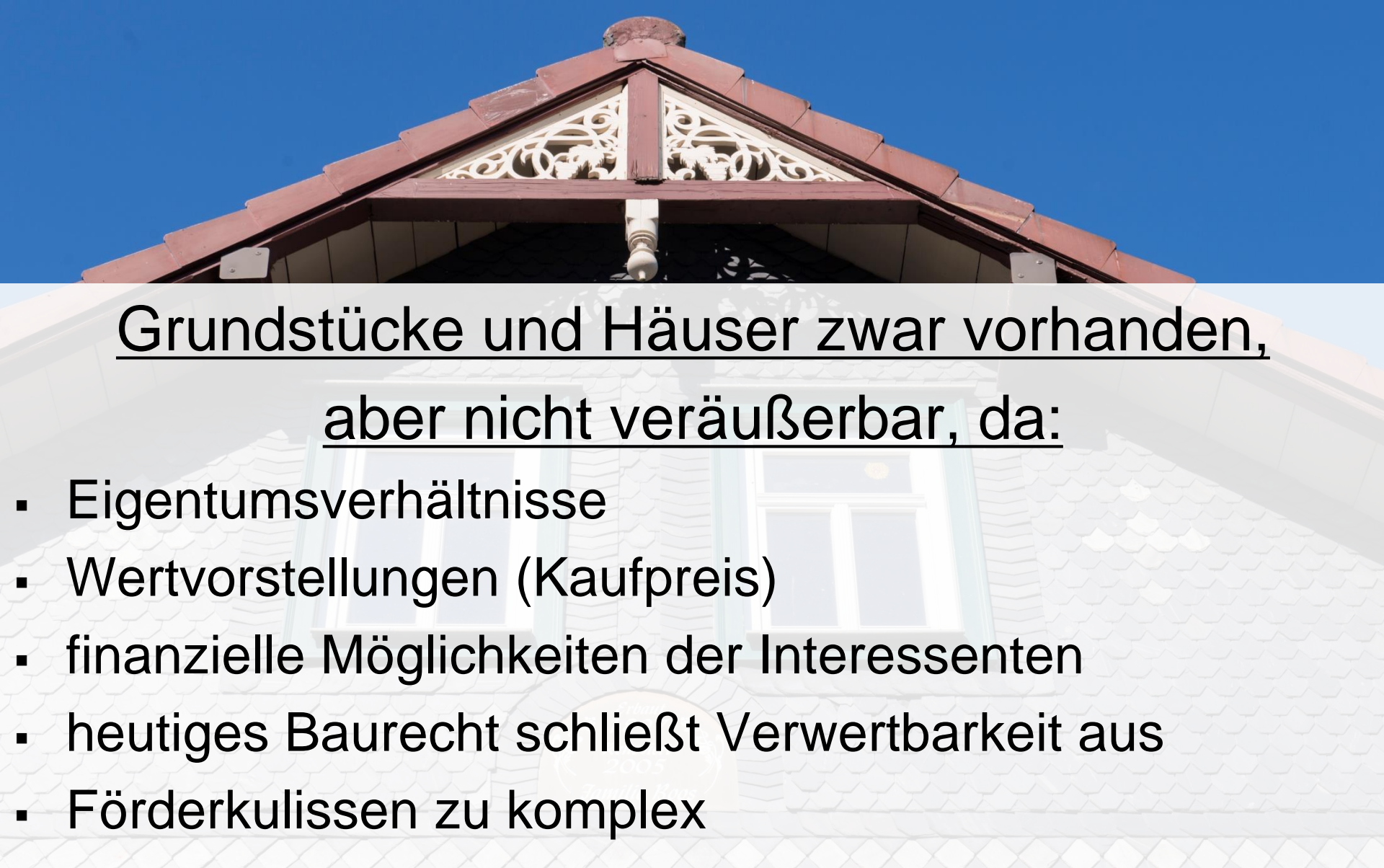
Zielkonflikt:

Angebot von
Wohnraum



Nachfrage nach
Wohnraum

Erbaut
1897
Renoviert
2005
Familie Keos



Grundstücke und Häuser zwar vorhanden,
aber nicht veräußerbar, da:

- Eigentumsverhältnisse
- Wertvorstellungen (Kaufpreis)
- finanzielle Möglichkeiten der Interessenten
- heutiges Baurecht schließt Verwertbarkeit aus
- Förderkulissen zu komplex



Förderinstrumente nicht umsetzungsorientiert

- Abläufe haben gezeigt, dass Handlungsansätze angepasst werden sollten
- aus anderen Programmansätzen lernen (reg. Dorferneuerung in Thüringen)



Flächenmanagement 2.0 entwickeln

Erbaut
1897
Renoviert
2005
Familie Keos



Basis der Überlegungen - 3% Klausel

- 3% in Wohnungswirtschaft notwendige Fluktuationsreserve
- liegen mehr als 3 % vor, ist eine Ausweisung für Wohnbebauung nicht sinnvoll
- liegen weniger als 3 % (Gesamtwohneinheitenbestand) vor, ist Neuausweisung begründet

Flächenmanagement 1.0



Depot für das Gerätemuseum Ahorn
(Quelle: Eigene Aufnahme)



Dunkelgrafen-Scheune Eishausen
(Quelle: Schreiner, Marianne, Bauhausle)



Schloss Heigersdorf
(Quelle: Schreiner, Marianne, Bauhausle)



Bürgerscheune Ahorn
(Quelle: Gemeinde Ahorn)



Kulturstadl Strassenhausen
(Quelle: Gemeinde Straufhain)



Gasthaus "Zum Goldenen Löwen" Bad Rod
(Quelle: Eigene Aufnahme)



Ehemalige Saline Friedrichshall Lindenau
(Quelle: Schreiner, Marianne, Bauhausle)



Haupthaus der ehemaligen Albrechtsfabrik
Weitramsdorf (Quelle: Eigene Aufnahme)



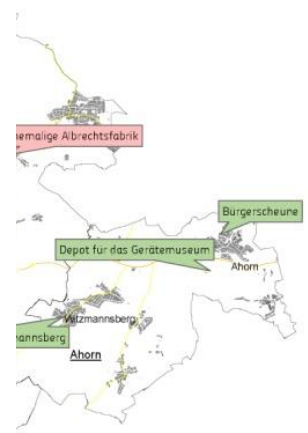
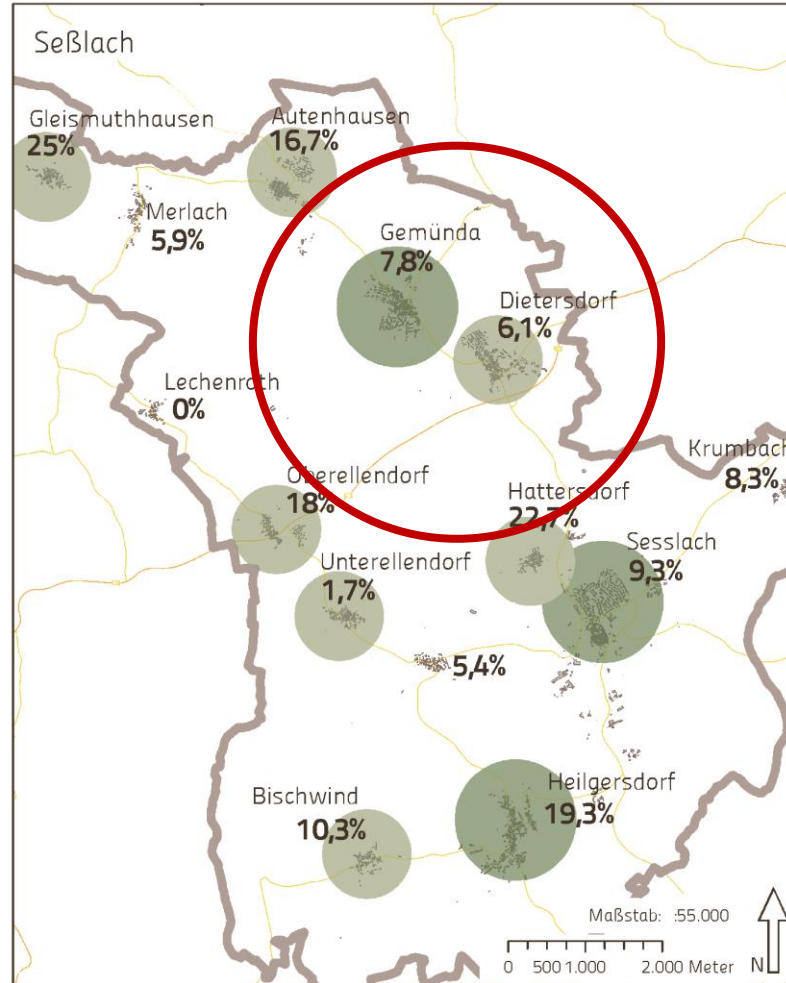
Freizeitzentrum Witzmannsberg
(Quelle: Gemeinde Ahorn)



Dezentrales Hotel Heidburg
(Quelle: Eigene Aufnahme)



Kompetenzzentrum
(Quelle: Eigene Aufnahme)





Innenentwicklungspotenziale werden überprüft und tatsächliche Verwertbarkeit wird als Basis genommen:

- a) Darstellung aktueller Nachfrage
- b) Bewertung der tatsächlich zur Verfügung stehenden Objekte/Flächen
- c) bei weniger als 3% freier Objekte/Flächen (bezogen auf Gesamtwohnungsbestand) kann ausgewiesen werden, sonst Maßnahmen zur Aktivierung



Grundsätzlich:

- Verstärkter Einsatz der vorhandenen Maßnahmen zur Aktivierung leer stehender Objekte und Baulücken
- Ermittlung der Infrastrukturfolgekosten der Baugebietsausweisung
- Informelle Abstimmung der gemeindlichen Planung auf Ebene des Vorstands der Initiative Rodachtal



Grundsätzlich:

- Ausweisung vorwiegend in Orten mit starker Eigenentwicklung und Orientierung am Rahmenkonzept Siedlungsentwicklung
- Ausweisung maßvoll und in Abschnitten
- Frist für Errichtung der Bebauung in Festsetzungen des Bebauungsplans verankern



Weitere Ansätze - Bauberatung:

- Fortsetzung der Bauberatungen:
Verstetigung einer Förderung als Basisinstrument
- Weiterer Vorschlag ist es, die Beratungen an eine Umsetzung/ Förderung für das Bauvorhaben zu koppeln.
Dies ist in Thüringen bereits der Fall.
- Einsatz zur Veränderung der Grundsteuer



Weitere Ansätze – komm. Förderprogramme:

- Fortsetzung kommunaler Förderprogramme
- Kofinanzierung durch Fördermittelgeber analog Thüringen prüfen (in Bayern bisher ausschließlich kommunale Mittel)
Anmerkung: In Thüringen werden die Unterstützungen für Private durch das ALF finanziert. Deutlich mehr Baumaßnahmen können unterstützt werden.
- Strategischer Einsatz der Förderung (z.B. Gestaltungssatzung) prüfen

Weitere Ansätze:

- Wertgutachten für Objekte/Flächen förderfähig machen um Bewegung in Flächen- u. Immobilienmarkt zu bringen
- Immobilienbörse weiter ausbauen
- Netzwerk an Baulotsen und Bürgermeister weiter schulen und entwickeln (insb. rechtliche Hintergründe)

Begleitende Maßnahmen

Netzwerk Baulotsen

Beratungsleistungen zur
Stärkung der
Innenentwicklung

Plattform
Bauen & Wohnen /
Immobilienbörse

Gute Beispiele Plattform
(Erweiterung)

Temporäre
Nutzungskonzepte für
Baulücken/Brachen

Kompetenzzentrum
Bauen

Vermarktungskampagne
Bauen

Baukulturpreis

Flyer Bauen und
Wohnen

Kommunale
Förderprogramme

Veranstaltungsreihe

Regionaler
Siedlungsfond

Interkommunale
Vereinbarung zur
Bauleitplanung

Transformationskonzept
Nicht-Wohngebäude in
Wohngebäude

Markterkundung zu
Bedarf altersgerechter
Wohnformen/DL

...

Flächenmanagement 2.0



***Ich kann freilich nicht sagen, ob es besser werden wird,
wenn es anders wird;***

***aber so viel kann ich sagen:
es muss anders werden, wenn es gut werden soll.***

Georg Christoph Lichtenberg

