

Interkommunale Allianz  
Oberes Werntal  
Flächenmanagement in interkom-  
munaler Zusammenarbeit

Unterfranken  
Landkreis Schweinfurt

### Herausforderungen

- Förderung der Innenentwicklung in interkommunaler Zusammenarbeit
- Wiedernutzung von Leerständen
- Aktivierung von Baulücken
- Unterstützung von Bauwilligen

### Kontakt

Allianzmanagement Oberes Werntal  
Frau Eva Braksiek  
Rathausplatz 1  
97502 Euerbach  
Fon: 09726-907486  
info@oberes-werntal.de  
www.oberes-werntal.de



Gruppenbild der Bürgermeisterinnen und Bürgermeister



Allianzlogo

### Ausgangssituation

Die Interkommunale Allianz Oberes Werntal wurde am 06.10.2003 gegründet. Die 9 Kommunen mit 42 Ortsteilen und rund 45.000 Einwohnern liegen im Landkreis Schweinfurt in Unterfranken. Seit 2009 ist die Allianz auf 10 Gemeinden mit ca. 52.000 Einwohnern angewachsen. Die Gemeinden sind größtenteils ländlich geprägt. Der bereits stattfindende Bevölkerungsrückgang wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen.

### Umsetzung

Die Gemeinden der Allianz haben mit Hilfe der Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) die Innenentwicklungspotenziale ermittelt. Mit einem praxisnahen Konzept, unterstützt durch die LfU-Datenbank, war auch in kleinen Gemeinden mit beschränktem personellem und zeitlichem Aufwand eine zügige Bearbeitung möglich. In der Allianz Oberes Werntal wurden 252 Hektar an Innenentwicklungspotenzialen ermittelt.

Innenentwicklungspotenziale	Anzahl	Fläche
Baulücken	1.432	127 ha
Leerstände	236	20 ha
Althofstellen mit Restnutzung	440	45 ha
Sonstige	468	60 ha
Gesamt	2.576	252 ha

# Flächensparen

Dieses Potenzial wurde dem Wohnbaulandbedarf für die nächsten 15 Jahre gegenübergestellt. Demnach besteht in der Allianz Oberes Werntal bis zum Jahr 2020 ein Wohnbaulandbedarf von 25 Hektar. Der Wohnbaulandbedarf entspricht also nur 10 % der Innenentwicklungspotenziale.

Baulücken und Leerstände stellen mit rund 150 Hektar den Großteil der Innenentwicklungspotenziale. Da sich diese Flächen meist in Privatbesitz befinden, ist es entscheidend, genau über eine Verkaufsbereitschaft, Eigennutzungsabsicht oder beispielsweise Beratungsbedarf informiert zu sein. Die Gemeinden der Allianz Oberes Werntal haben hierzu alle Eigentümer von Baulücken und Leerständen angeschrieben und um die Beantwortung eines Fragebogens gebeten. Begleitet von einer intensiven Pressearbeit konnte ein sehr guter Rücklauf von durchschnittlich 60 % erzielt werden.

kurz- und mittelfristig aktivierbare Innenentwicklungspotenziale	Anzahl	Fläche
Baulücken mit Eigennutzungsabsicht des Eigentümers	94	13 ha
Baulücken mit verkaufsbereitem Eigentümer	237	21 ha
Leerstände mit Eigennutzungsabsicht des Eigentümers	32	2 ha
Leerstände mit verkaufsbereitem Eigentümer	48	3 ha
Gesamt	411	39 ha

Das kurz- und mittelfristig aktivierbare Innenentwicklungspotenzial ist damit deutlich höher als der prognostizierte Wohnbaulandbedarf von 25 ha!

## AKTIVIERUNG VON ALTHOFSTELLEN

Leerstehende oder nur noch für das Wohnen genutzte Althofstellen sind ein weiteres großes Innenentwicklungspotenzial. Sie sind für das Ortsbild besonders bedeutsam. Aufgrund der Vornutzung, der Bausubstanz oder beengter Grundstückszuschnitte stellen sie aber oftmals erhöhte Anforderungen an die Um- oder Neunutzung. Im Modellprojekt wurden dazu für 12 Althofstellen Vorschläge erstellt. Sie zeigen, dass auch auf Althofstellen attraktives und modernen Anforderungen entsprechendes Wohnen möglich ist.



Vorschlag zur Schaffung von 2 Wohneinheiten mit Gartenanteil unter Beibehaltung der Wohnnutzung im bestehenden Wohnhaus.

Die Bürgermeister der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal erarbeiteten im Zusammenwirken mit den Gemeinderäten die „Oerlenbacher Erklärung“, die eine vorrangige Innenentwicklung vor einer weiteren Außenentwicklung vorsieht. Die interkommunale Zusammenarbeit hat sich als ein Erfolgsfaktor beim Flächenmanagement erwiesen. Durch die Abkehr vom Kirchturmdenken, die vertrauensvolle Zusammenarbeit und Abstimmung sowie die Erstellung eines gemeinsamen Handlungsprogramms zur Innenentwicklung entstehen Synergieeffekte und Handlungsoptionen, die einer Gemeinde alleine versagt bleiben.

Aufbauend auf das Modellprojekt wurden 2009 mit Mitteln der Ländlichen Entwicklung für 11 Ortsteile der Interkommunalen Allianz Planungen mit konkreten Aktivierungsschritten für eine systematische Innenentwicklung erstellt