

Lebendige Ortsmitte – Strategien und Werkzeuge für eine Ortskernbelebung im Zeichen des Strukturwandels

VORHER



NACHHER



Innenentwicklung: Praxisbeispiele aus der Kommunalen Allianz Fränkisches Saaletal e. V.

12. April 2018, NürnbergMesse (im Rahmen der Fachmesse IFH/Intherm)

Dipl.-Geogr. Holger Becker,
Manager der Allianz Fränkisches Saaletal e. V.

Frankens
Saaletück

Allianz Fränkisches Saaletal

Innenentwicklung: Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde

Praxisbeispiele aus der Allianz Fränkisches Saaletal e. V.

Inhalte:

- Daten und Fakten zur Allianz Fränkisches Saaletal e. V.
- Handlungsfelder der Allianz – Schwerpunkt Innenentwicklung
- Situation im ländlichen Raum
- Situation in der Allianz Fränkisches Saaletal
- Erkenntnisse
- Vorgehensweise im Fränkischen Saaletal
- Erfolge
- Wie geht es weiter?



Innenentwicklung: Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde

Praxisbeispiele aus der Allianz Fränkisches Saaletal

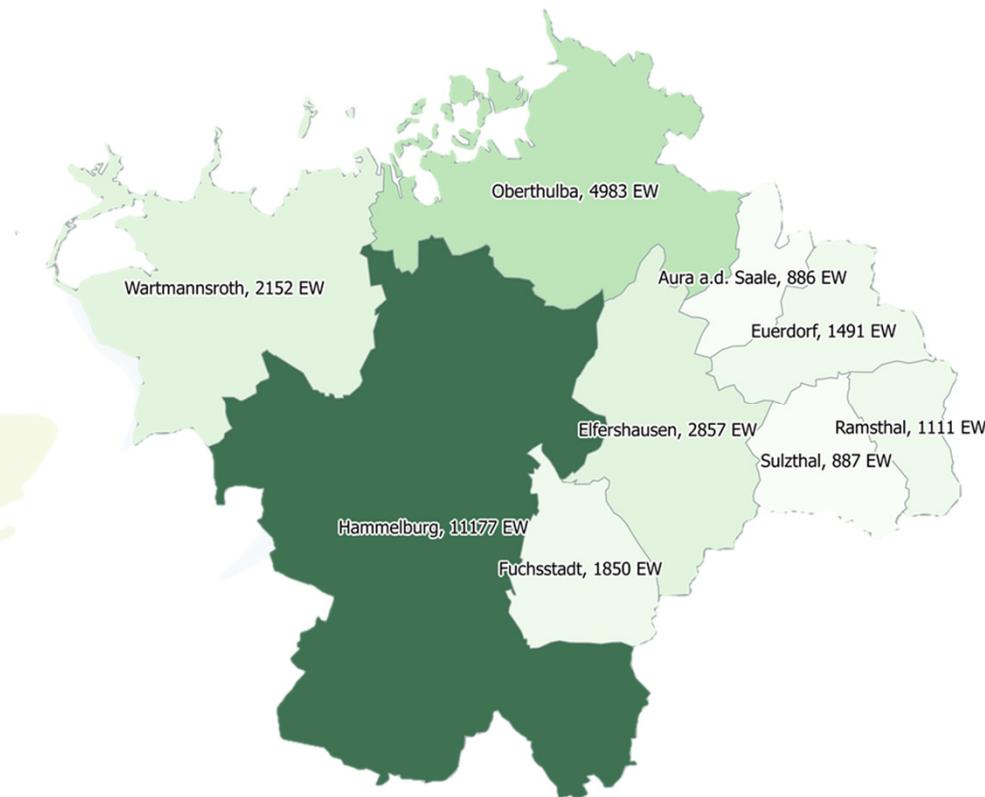
Daten und Fakten zur Allianz Fränkisches Saaletal e. V.:

- eingetragener Verein, gegründet 01.04.2015
- Allianzmanagement seit 01.07.2015
- 9 Kommunen im südlichen Landkreis Bad Kissingen
- ca. 27.200 EW, ca. 340 km² Fläche, ca. 80 Einwohner/km² (Bayern: 182 Einwohner/km²)
- jährlich 5-6 Lenkungsgruppensitzungen zur Beratung und Festlegung von interkommunalen Vorhaben
- 6 Handlungsfelder (Schwerpunkt Innenentwicklung)

Innenentwicklung: Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde Praxisbeispiele aus der Allianz Fränkisches Saaletal e. V.

Daten und Fakten zur Allianz Fränkisches Saaletal e. V.:

Aura a. d. Saale
Elfershausen
Euerdorf
Fuchsstadt
Hammelburg
Oberthulba
Ramsthal
Sulzthal
Wartmannsroth



Fläche: ca. 340 km²
ca. 82 EW/km²
Bayern: 182 EW/km²

Innenentwicklung: Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde

Praxisbeispiele aus der Allianz Fränkisches Saaletal e. V.

Handlungsfelder der Allianz (hier Innenentwicklung)



sechs Projekte im ILEK der Allianz:

- 3.01. Allianzweites Förderprogramm ✓
- 3.02. Internetportal (Immobilienbörse) ✓
- 3.03. Verzicht auf Neubaugebietsausweisungen ✗
- 3.04. Rücknahme von Bauerwartungsland ✗
- 3.05. Barrierefreie Planungen ✗
- 3.06. Dorferneuerungsverfahren ✓

Quelle: ILEK Fränkisches Saaletal, S. 117

Innenentwicklung: Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde

Praxisbeispiele aus der Allianz Fränkisches Saaletal e. V.

Situation im ländlichen Raum:

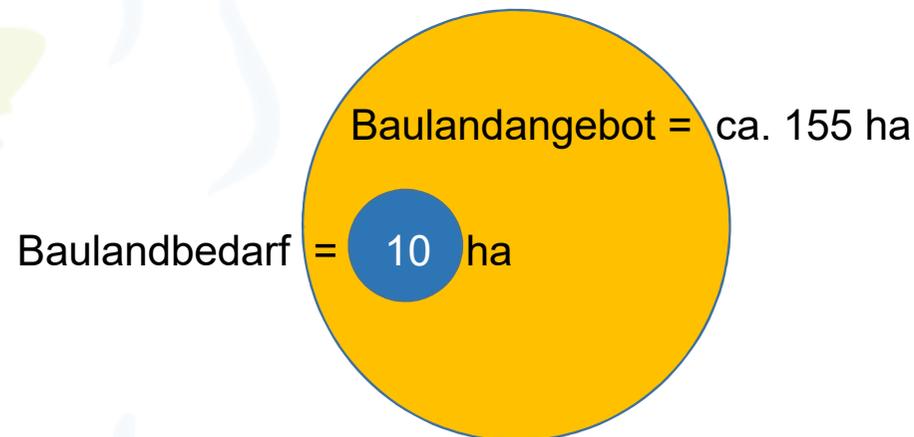
- Demographische Entwicklung
 - Bevölkerungsrückgang
 - Überalterung, Anstieg des Durchschnittsalters
 - Zunahme der Leerstände, insbesondere in Ortskernen durch Strukturwandel in der Landwirtschaft und beim dörflichen Gewerbe (Wirtschafts- und Wohngebäude)
- „Wettrüsten“ der Kommunen
 - Neuausweisung von Wohn- und Gewerbegebieten – interkommunale Konkurrenz
 - Wettbewerb um Einwohner
- Begrenzte kommunale Finanzen
 - Steigende Kosten für Infrastruktur
 - begrenzte freie Finanzspanne

Innenentwicklung: Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde

Praxisbeispiele aus der Allianz Fränkisches Saaletal e. V.

Situation in der Allianz Fränkisches Saaletal:

- Bevölkerungsrückgang von 5,4% bis 2035 prognostiziert (Rückgang von ca. 27.200 auf ca. 25.700 Einwohner)
- Folge: Zunahme leerstehender Gebäude, sinkende Immobilienpreise
- Aktuelles Baulandangebot übersteigt den Bedarf bis 2021 um ein Vielfaches



Innenentwicklung: Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde

Praxisbeispiele aus der Allianz Fränkisches Saaletal e. V.

Erkenntnisse:

- Herausforderungen für Kommunen lassen sich effizient nur noch in interkommunaler Zusammenarbeit lösen
- Konkurrenzkampf der Kommunen bei Neubaugebietsausweisungen mindert die Chancen zur Innenentwicklung und wirkt sich negativ auf die ganze Region aus
- Finanzielle Erwartungen durch Neubaugebiete erfüllen sich häufig nicht → mittel- und langfristige Folgekosten durch den Unterhalt der Infrastruktur
- Kein „weiter so wie bisher“, da enorme Verluste der Immobilienwerte bei steigenden Infrastrukturkosten

Innenentwicklung: Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde

Praxisbeispiele aus der Allianz Fränkisches Saaletal e. V.

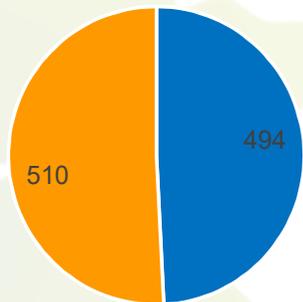
Vorgehensweise im Fränkischen Saaletal (1):

- Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale mit Hilfe der LfU-Flächenmanagement-Datenbank (Bauämter)
- 2016: Durchführung einer schriftlichen Eigentümerbefragung mit Abfrage der Verkaufsbereitschaft

Schriftliche Eigentümeransprache

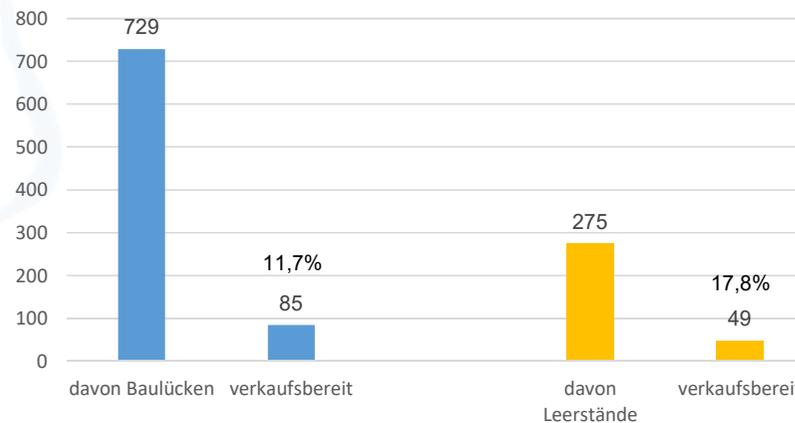
Rücklauf:
49,2%

N = 1.004



■ Rücklauf ■ nicht zurück erhalten

Innenentwicklungspotenziale (N = 1.004)



Schriftliche Eigentümeransprache (Auszug aus dem Fragebogen)

| Angaben zum Eigentümer/Miteigentümer und Grundstück | |
|---|---|
| Lfd Nr.: | 013 |
| Name: | [Redacted] |
| Flurstücksnummer(n): | 238 |
| Gemarkung: | Obererthal |
| Adresse Flurstück: | [Redacted] |
| 1. Angaben zum Objekt | |
| 1.1. Gebäudetyp | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Wohngebäude (keine Hofstelle) |
| <input type="checkbox"/> | Hofstelle (Wohngebäude mit Nebengebäude(n)) |
| Art und Anzahl der Nebengebäude: [Redacted] | |
| <input type="checkbox"/> | gewerblich genutztes Gebäude |
| <input type="checkbox"/> | Sonstiges: [Redacted] |
| 1.2. Nutzungszustand | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gebäude leerstehend/ungenuzt seit wann? 2015 |
| <input type="checkbox"/> | Gebäude teilweise noch genutzt (Restnutzung) |
| Art der Nutzung? [Redacted] | |
| 1.3. Alter/Sanierungszustand | |
| Baujahr: 1968 | |
| Wurde das (Haupt-)Gebäude saniert/modernisiert? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Ja zuletzt im Jahr 2015 |
| <input type="checkbox"/> | Komplettsanierung |
| <input type="checkbox"/> | Teilsanierung |
| <input type="checkbox"/> | Nein |
| Aktueller Sanierungs-/Modernisierungsbedarf: | |
| <input type="checkbox"/> | kein Sanierungs-/Modernisierungsbedarf |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Teilsanierungs-/modernisierung erforderlich |
| <input type="checkbox"/> | Komplettsanierungs-/modernisierung erforderlich |
| <input type="checkbox"/> | abbruchreif/Sanierung nicht möglich |
| <input type="checkbox"/> | weiß nicht |
| Bestehen konkrete Planungen zur Sanierung/Modernisierung? | |
| <input type="checkbox"/> | Ja |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Nein |
| 1.4. Größe des Grundstücks in qm: 1090 | |
| Wohnfläche in qm: ca. 120 | |

Bitte wenden

Innenentwicklung: Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde

Praxisbeispiele aus der Allianz Fränkisches Saaletal e. V.

Vorgehensweise im Fränkischen Saaletal (2):

- Auflage eines allianzweit abgestimmten „Förderprogramms Innenentwicklung“ (2016)
 - Kostenlose Bauberatung (bis zu fünf Stunden)
 - Zuschuss in Höhe von 10 v. H. der nachgewiesenen Investitionssumme
 - pro Anwesen max. 10.000 €
 - Mindestinvestition (brutto): 20.000 €
 - Kinderzuschläge von 2,5% pro Kind (max. 7,5%)
- Förderung der Immobilien ist an Voraussetzungen gebunden:
 - Lage im festgelegten Geltungsbereich der Kommune
 - Leerstand seit mindestens 12 Monaten
 - Mindestalter: 50 Jahre (Stadt Hammelburg: kein Mindestalter)
 - mindestens fünf Jahre gleichbleibende Nutzung
 - Abstimmung der äußeren Gestaltung mit der jeweiligen Kommune

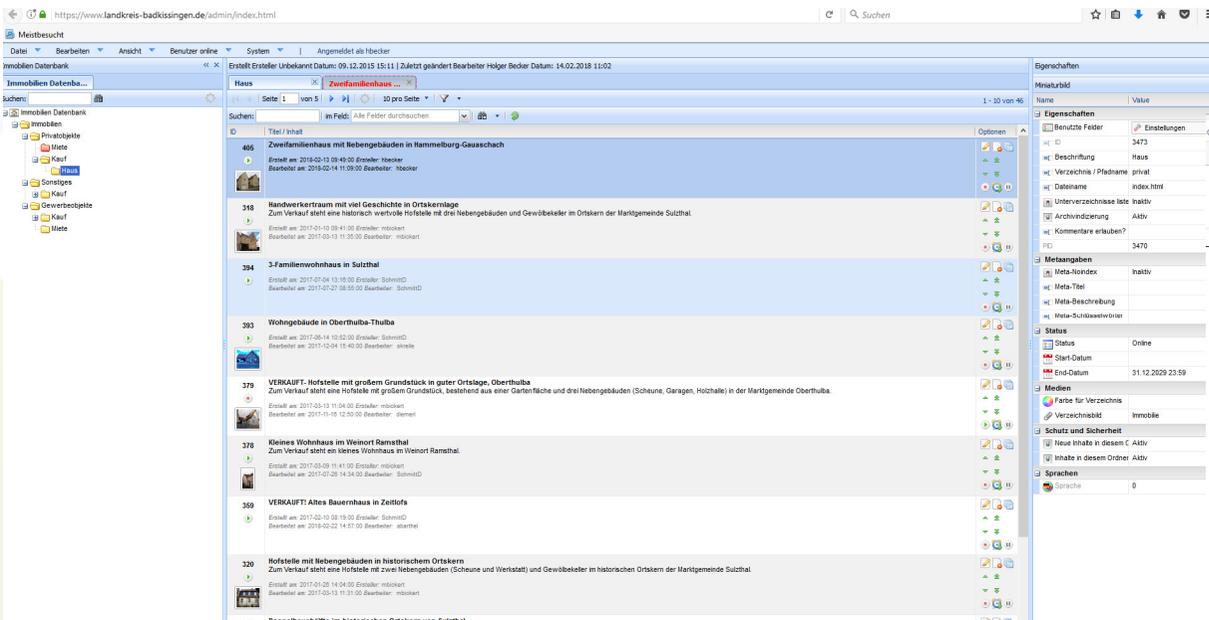
Innenentwicklung: Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde Praxisbeispiele aus der Allianz Fränkisches Saaletal e. V.

Vorgehensweise im Fränkischen Saaletal (3):

- Persönliche Kontaktaufnahme mit verkaufsbereiten Eigentümern
- Vereinbarung von Ortseinsichten und Fotodokumentation der Immobilien
- Erstellung von Exposés für die Veröffentlichung in den Immobilienbörsen der Allianz und des Landkreises Bad Kissingen
- Veröffentlichung von Best-Practice-Beispielen
- Öffentlichkeitsarbeit
 - Redaktionelle Presseberichterstattungen
 - Auflage eines Innenentwicklungsfaltblattes
 - Verteilung von Werbeartikeln

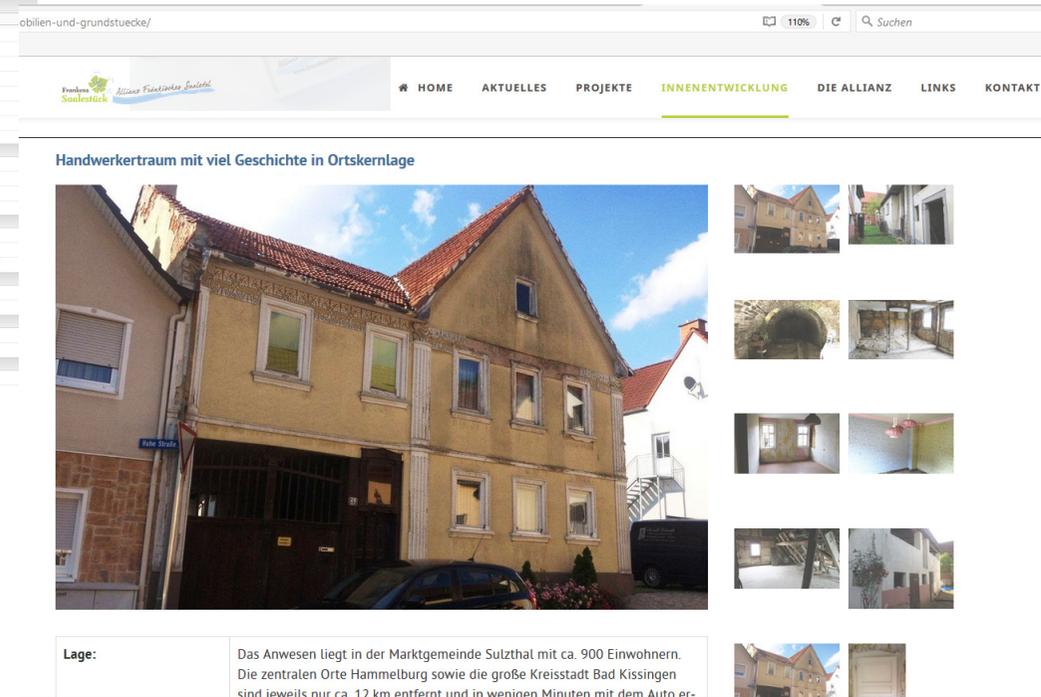
Innenentwicklung: Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde Praxisbeispiele aus der Allianz Fränkisches Saaletal e. V.

Vorgehensweise im Fränkischen Saaletal (4):



Eingabemaske für die Onlineveröffentlichung von Immobilien (Allianz- und Landkreisbörse)

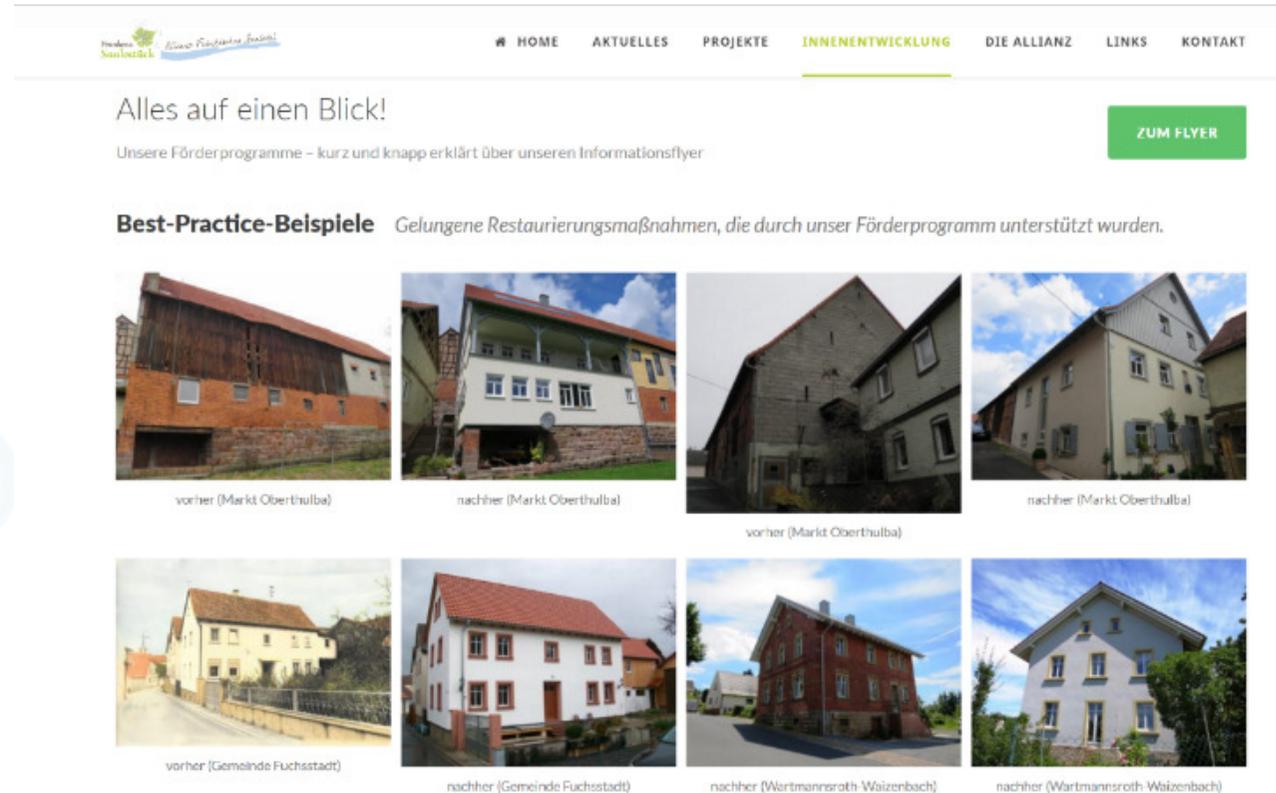
Immobilienbörse der Allianz Fränkisches Saaletal



Innenentwicklung: Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde Praxisbeispiele aus der Allianz Fränkisches Saaletal e. V.



Flyer



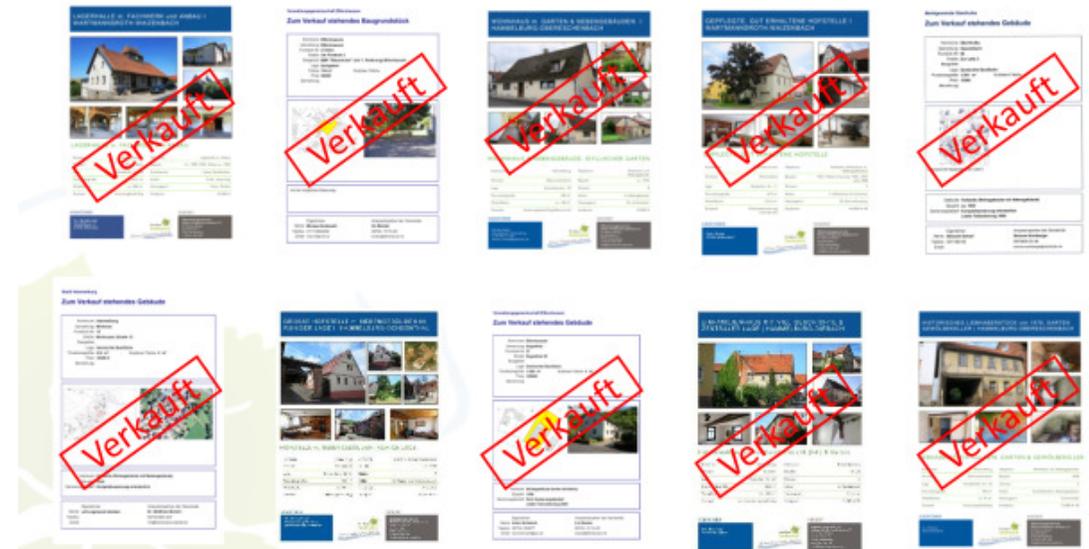
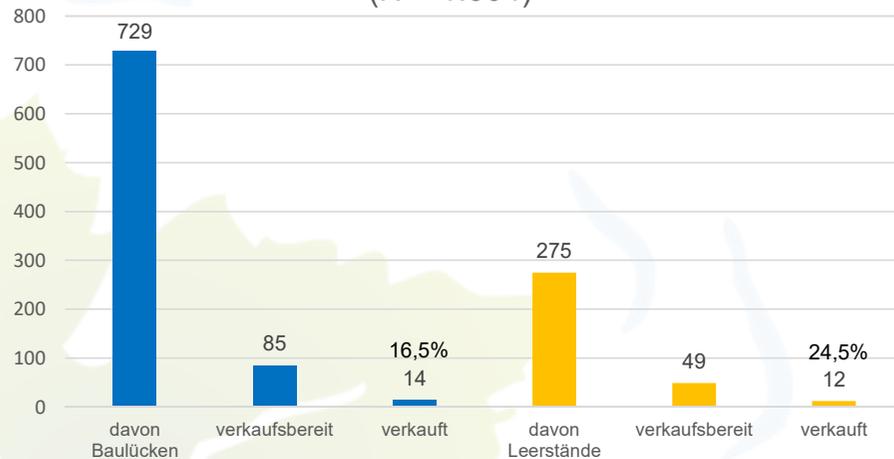
& Best-Practice-Beispiele aus dem Förderprogramm

Innenentwicklung: Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde

Praxisbeispiele aus der Allianz Fränkisches Saaletal

Erfolge:

Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen
(N = 1.004)



Verkaufte Immobilien

Innenentwicklung: Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde

Praxisbeispiele aus der Allianz Fränkisches Saaletal e. V.

Wie geht es weiter?

- Ortseinsichten zur fortwährenden Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen
- Neuauflage des Innenentwicklungsfaltblattes, ergänzt u. a. mit Angaben von Abliefermöglichkeiten für Bauschutt und weiteren Förderhinweisen
- Ende 2018: Verlängerung/Anpassung des Innenentwicklungsförderprogramms
- 2019: „Tag der Innenentwicklung“
- projektbegleitende Öffentlichkeitsarbeit
- weiterhin enge Kooperation mit dem Innenentwicklungsmanagement des Landkreises Bad Kissingen (u. a. Vortragsreihe „Mitten im Ort“, Schnittstelle Immobilienbörse)

Lebendige Ortsmitte – Strategien und Werkzeuge für eine Ortskernbelebung im Zeichen des Strukturwandels

VORHER



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

NACHHER



Fragen? Gerne!

www.fraenkisches-saaletal.de

Frankens
Saaletück

Allianz Fränkisches Saaletal