



Interkommunale Strategie zur Baulandaktivierung

**Information
im Rahmen der Bürgerversammlung in Eisingen
am 28.11.2019**





Problemlage:

- Hohe Nachfrage nach Wohnraum
- Viele Baulücken, aber kaum verfügbare Bauplätze
- Geringe Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer
- Wenig rechtliche Möglichkeiten der Gemeinden bei privaten Bauplätzen
- Wenn Gemeinden keine Bauplätze anbieten, wandern Bürger in andere Gemeinden ab
- Zur Sicherstellung der Wohnfunktion bleibt oft nur die Möglichkeit der Ausweisung neuer Baugebiete
- Widerspricht Vorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“





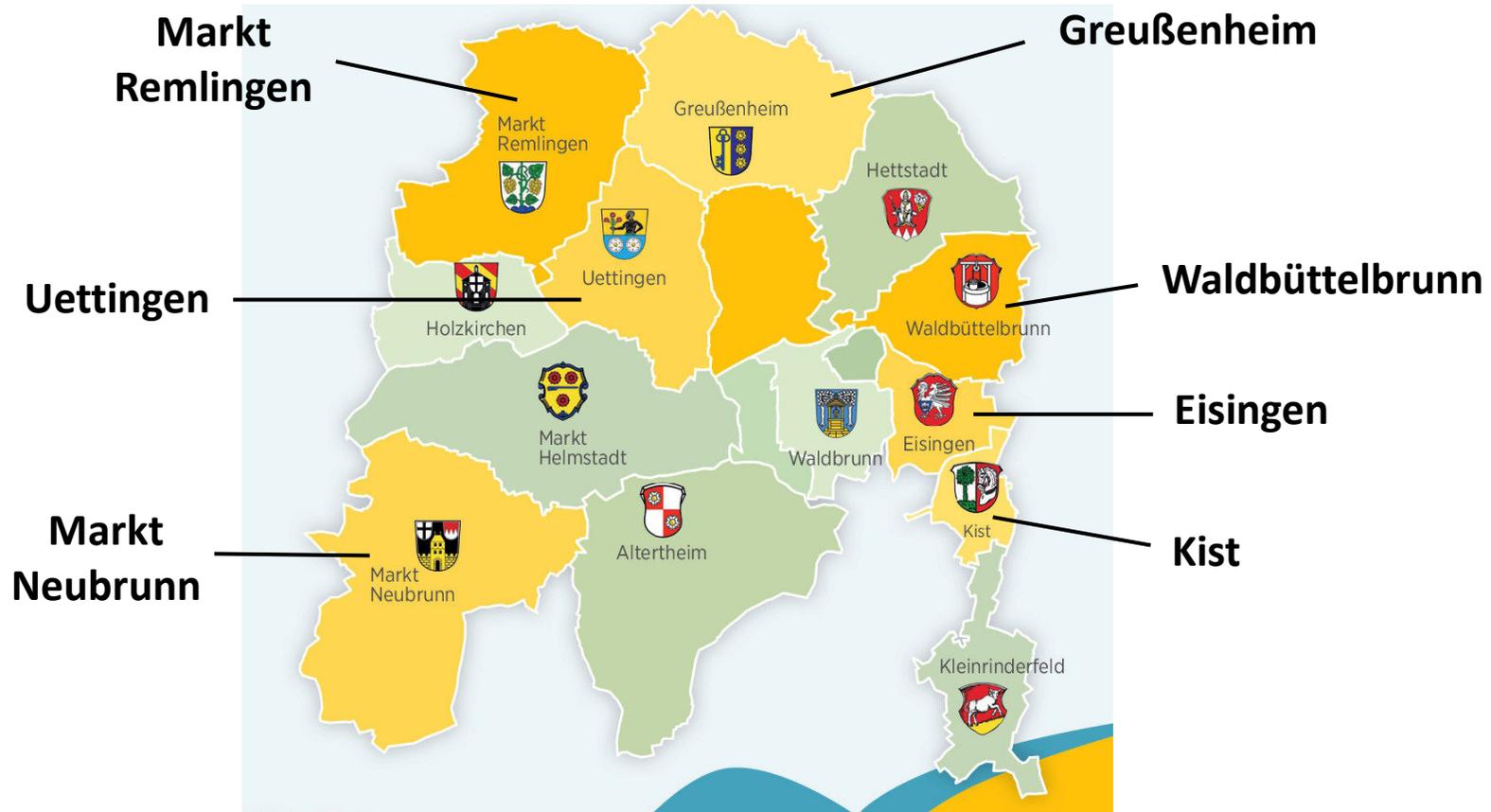
Ziel des Modellprojektes:

- Erarbeitung einer gemeinsamen Strategie
- Systematische Anwendung der den Gemeinden zur Verfügung stehenden methodischen und rechtlichen Möglichkeiten zur Baulandaktivierung
- Öffentlichkeitsarbeit
- Beratungsangebote





Modellgemeinden





Arbeitsbausteine

- Erhebung der Potenzialflächen, Baulückenkataster
- Öffentlichkeitsarbeit der Kommunalen Allianz
- **Informationsveranstaltung in jeder Gemeinde**
- Informationsflyer und Fragebogen
- Beratungsangebot
- Aufzeigen von Beispielen
- Expertengespräch
- Vorstellung des Ergebnisses im Frühjahr 2020





Baulandaktivierung bedeutet:

- **Flächen Sparen**
- **durch Innenentwicklung**





Warum Innenentwicklung?

Was ist Innenentwicklung?

Wie geht Innenentwicklung?





Warum Innenentwicklung?



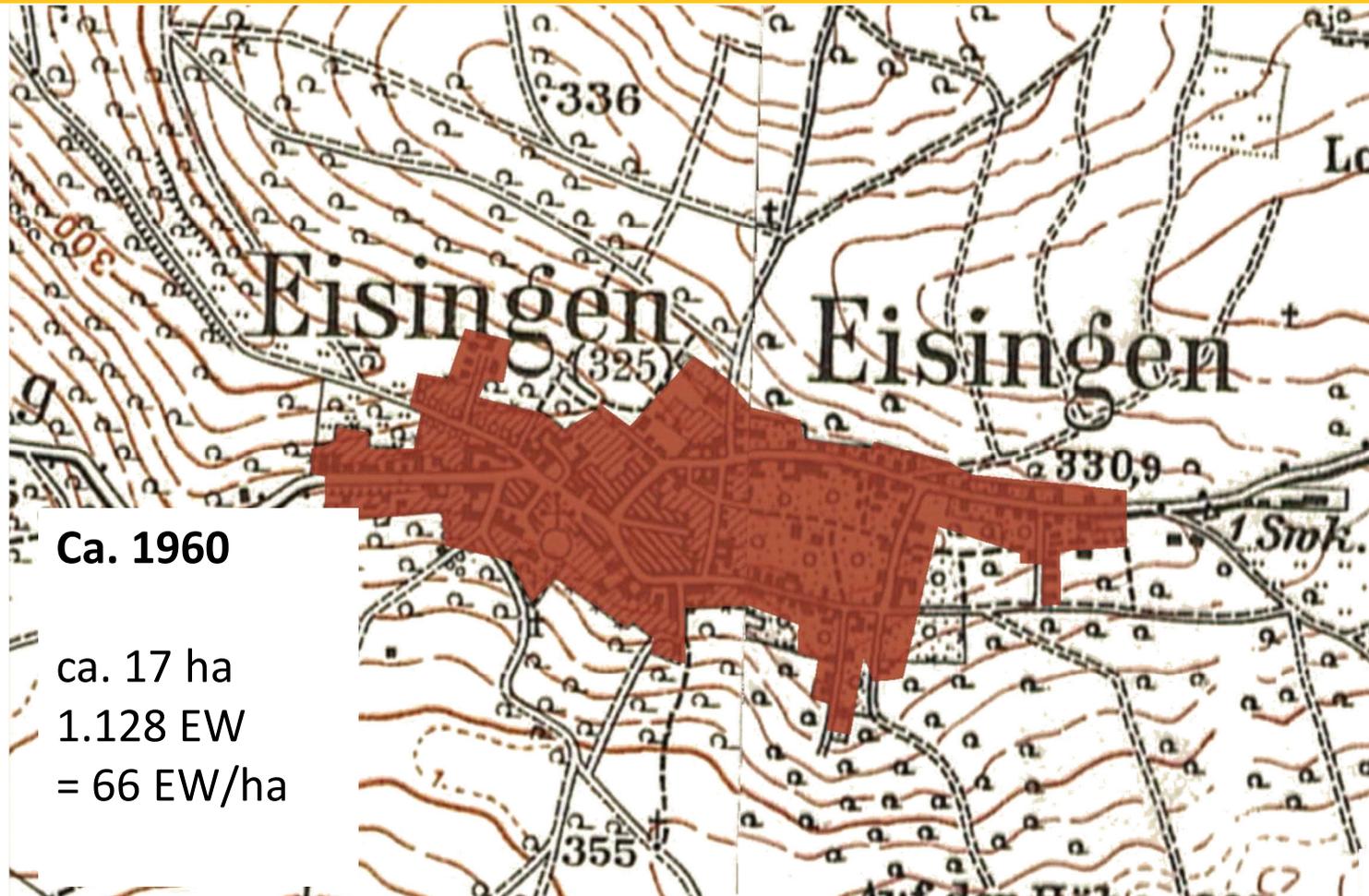


Ausdehnung der Siedlungsfläche in den vergangenen Jahrzehnten



Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Warum Innenentwicklung?

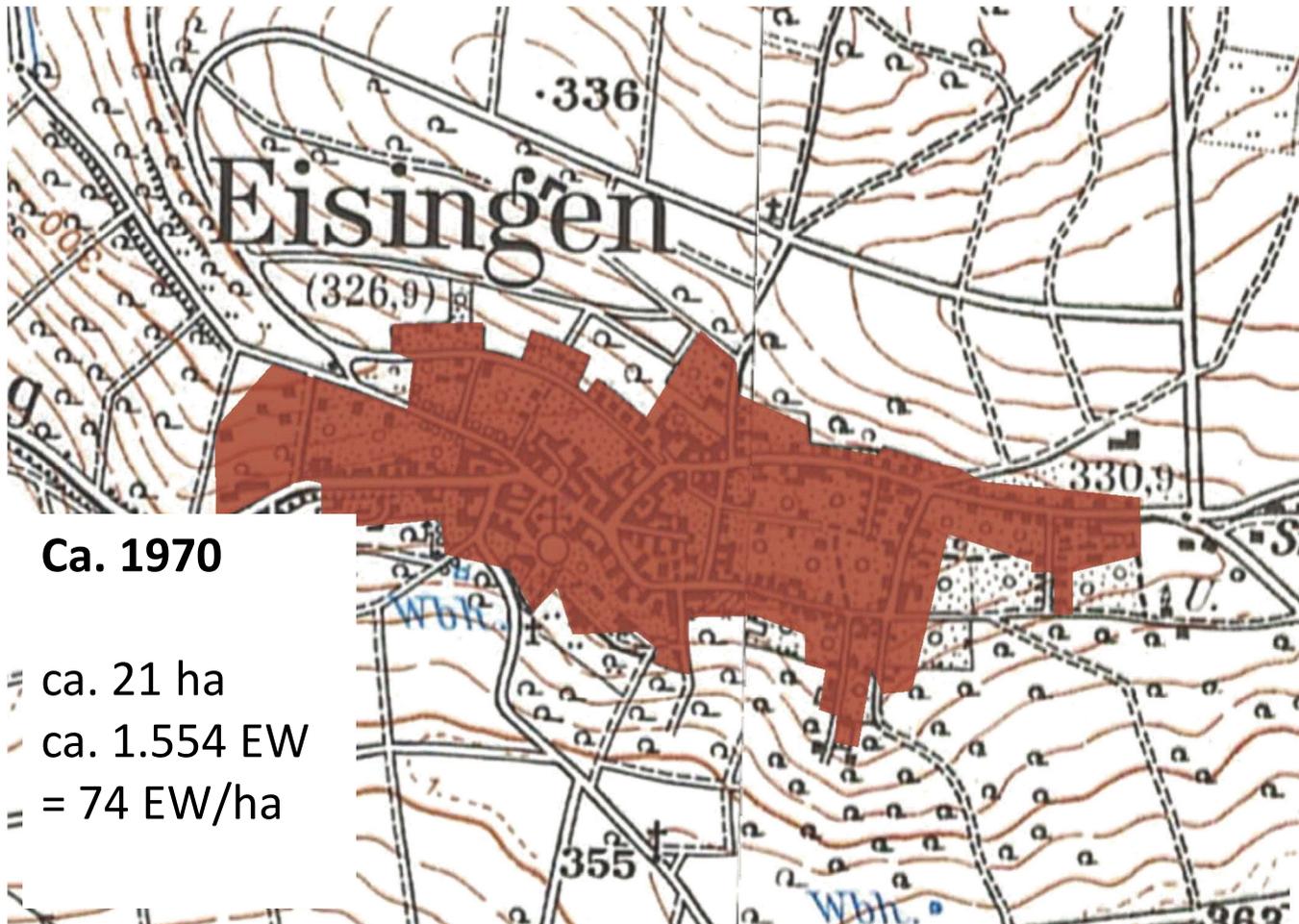


Kartengrundlage:
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019;
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung



Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Warum Innenentwicklung?

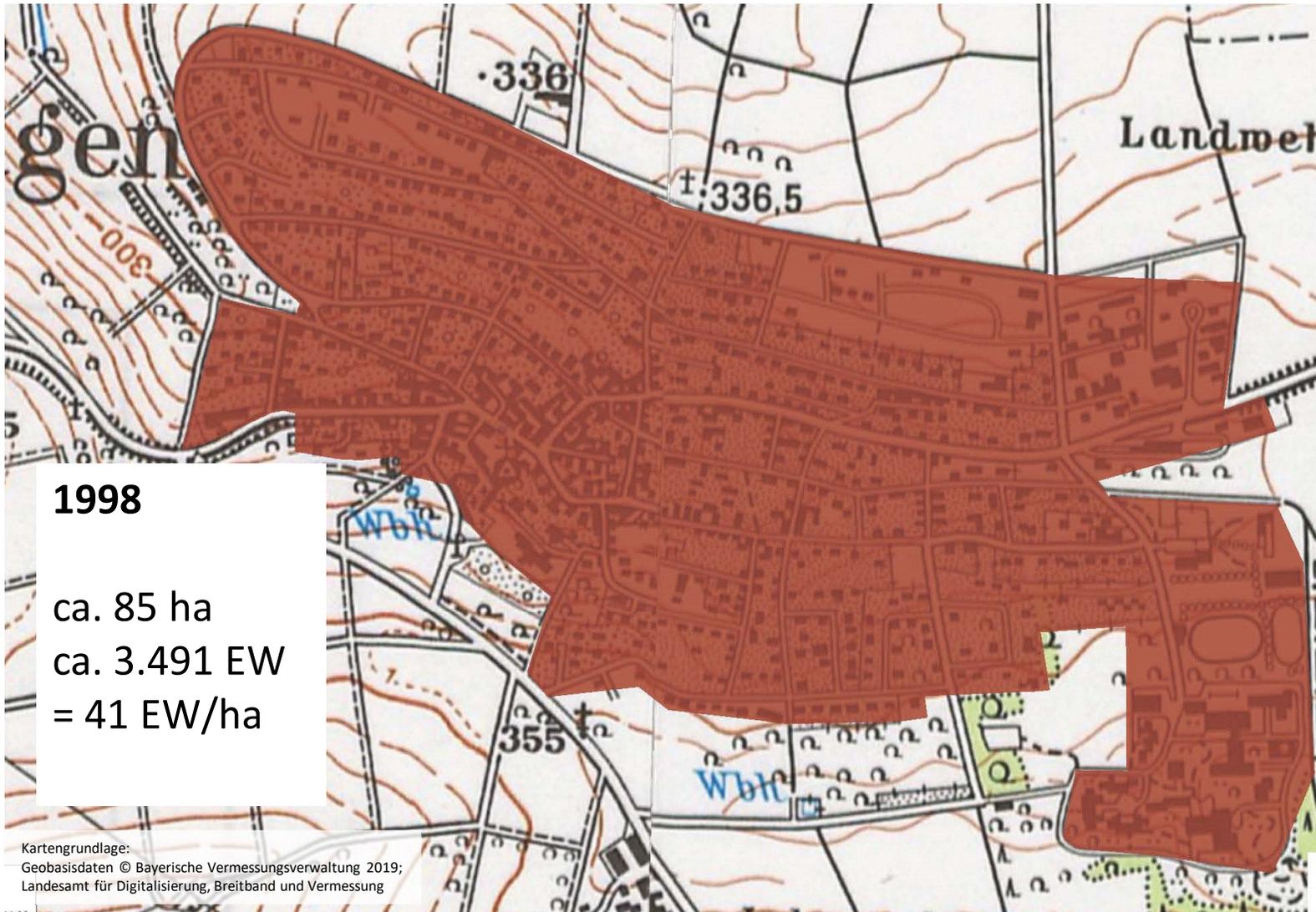


Kartengrundlage:
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019;
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung



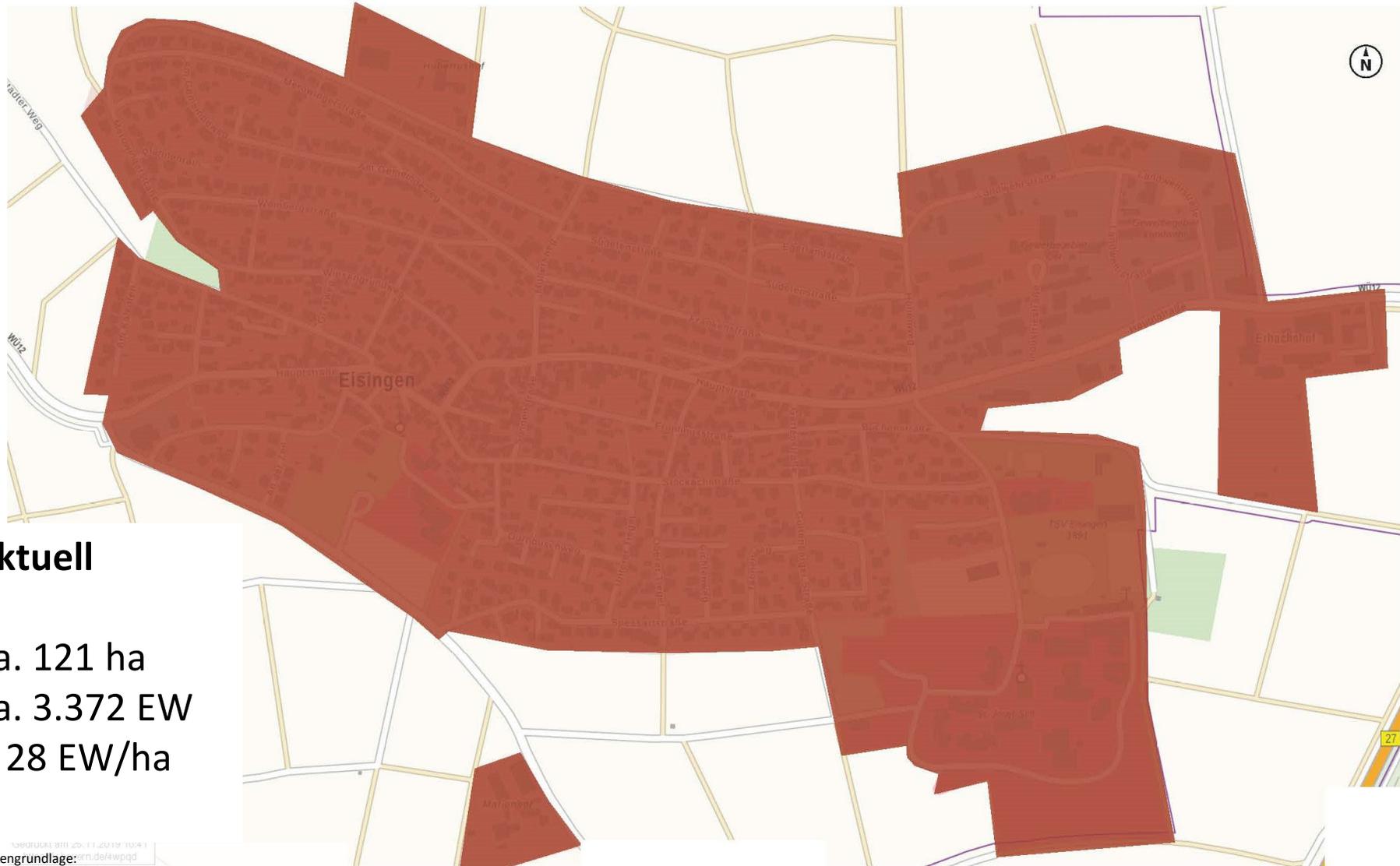
Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Warum Innenentwicklung?



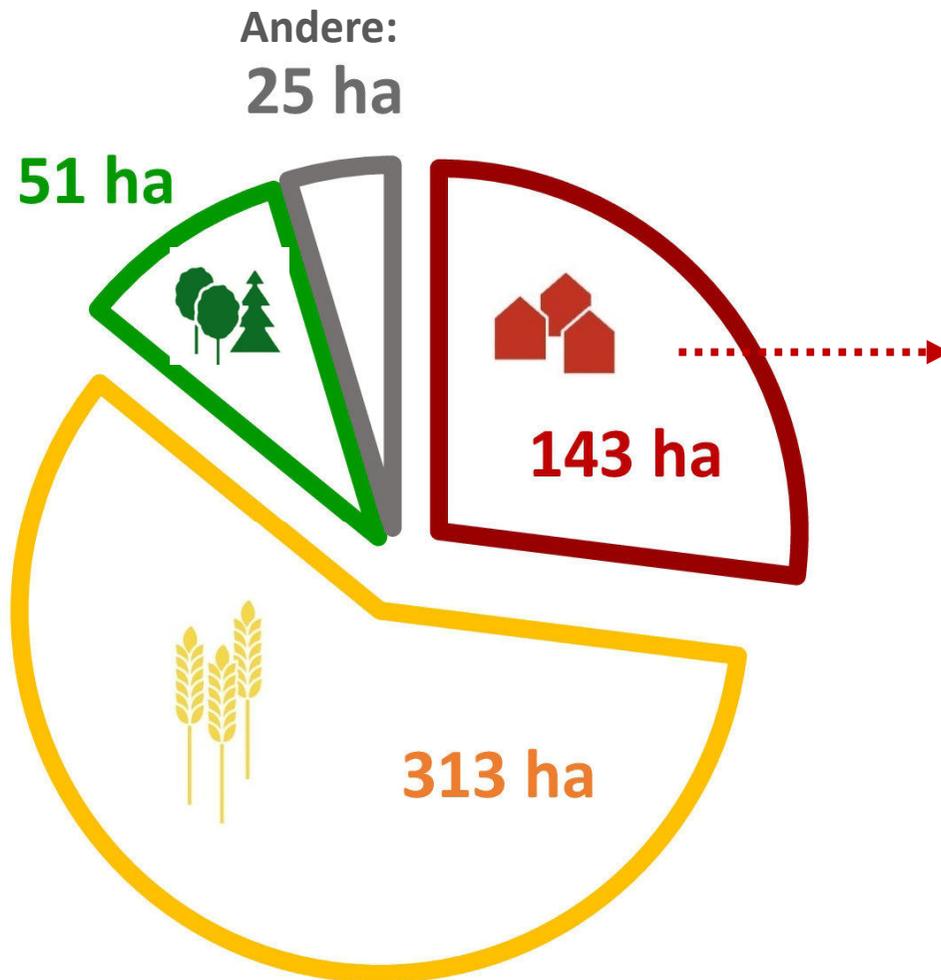
Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Warum Innenentwicklung?

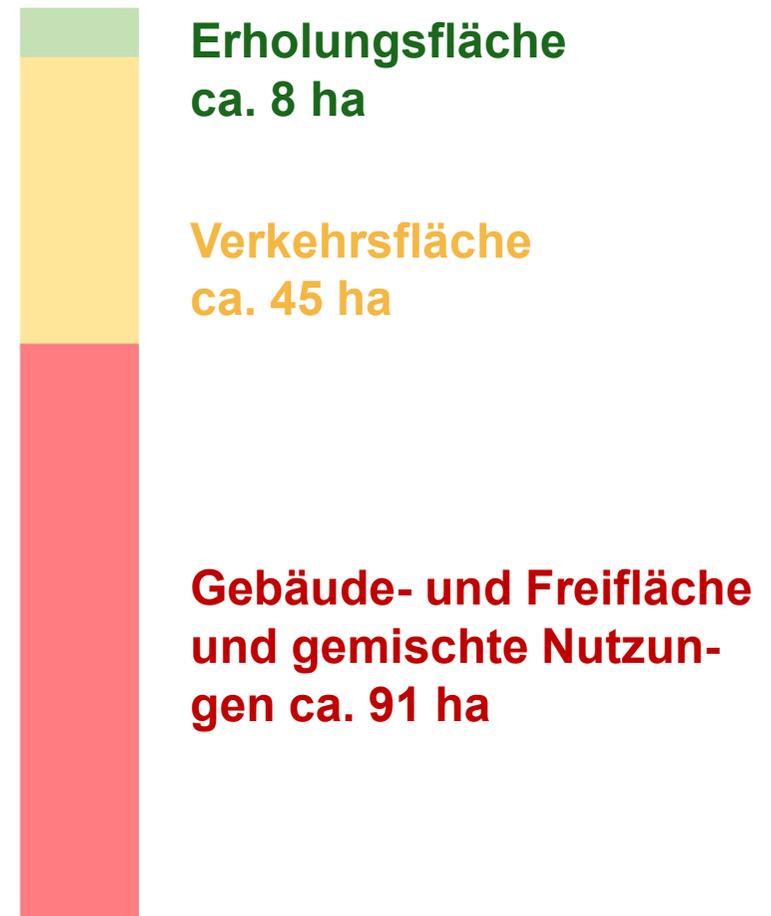


Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Warum Innenentwicklung?



Gemarkung gesamt: ca. 532 ha

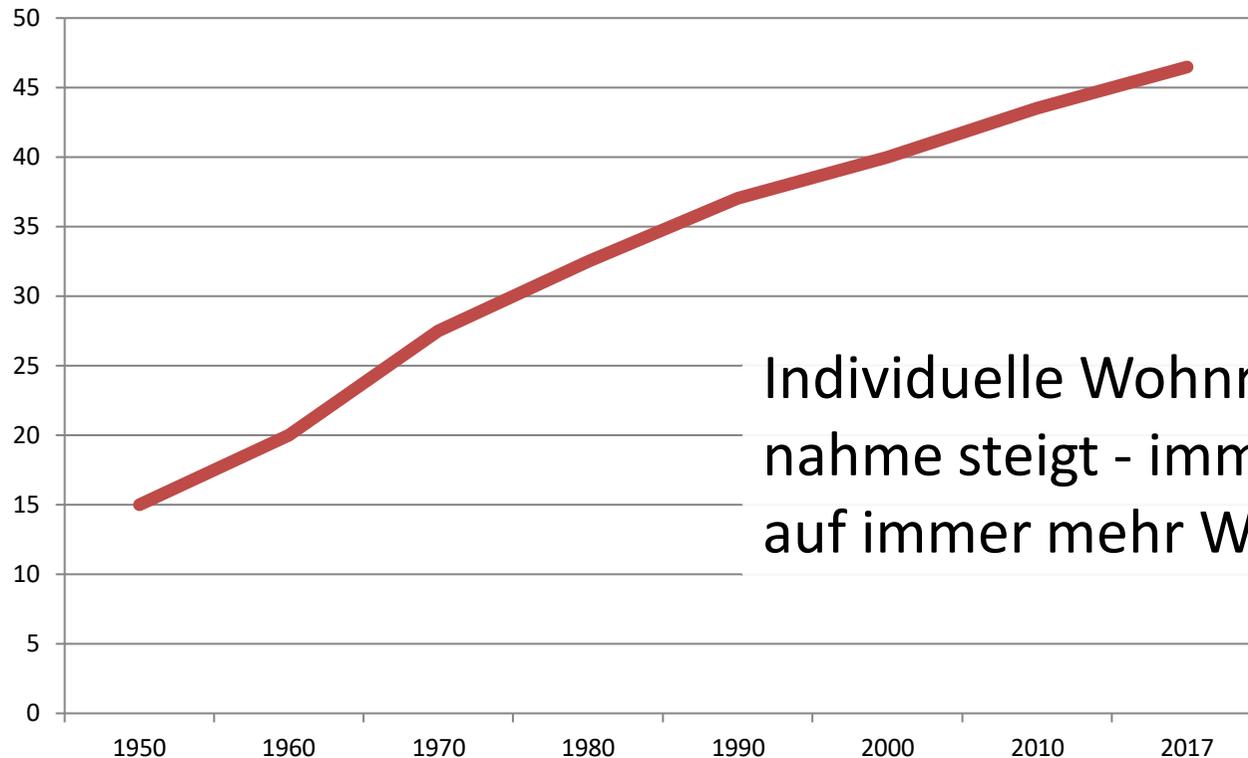


Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Warum Innenentwicklung?



**Wohnflächenverbrauch
Quadratmeter je Einwohner in Deutschland**



Individuelle Wohnrauminanspruchnahme steigt - immer weniger Bürger auf immer mehr Wohnfläche





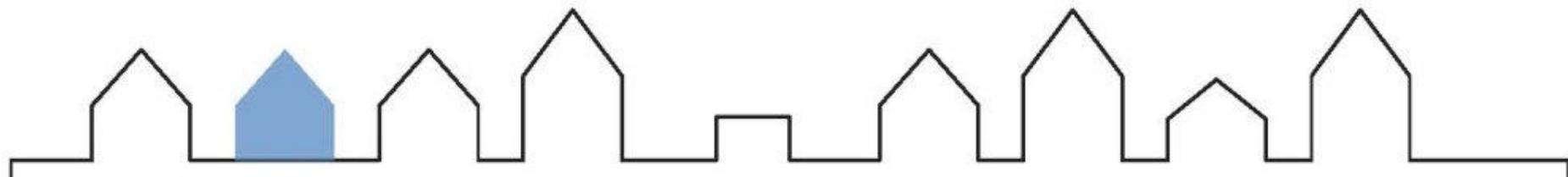
Was ist Innenentwicklung?





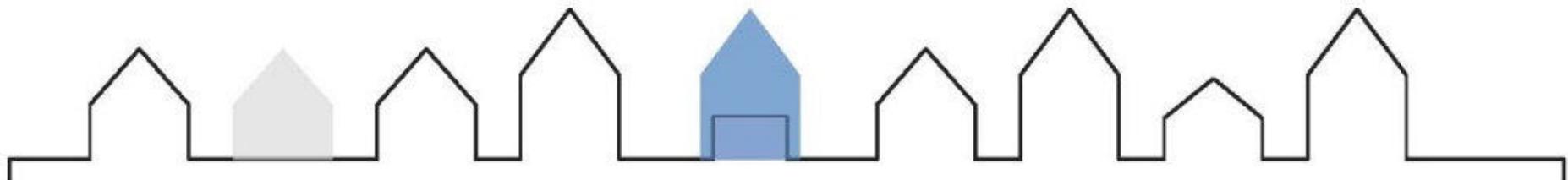
Bebauung von Baulücken

(Bergheinfeld)





Nutzung von untergenutzten Grundstücken (Eisingen)

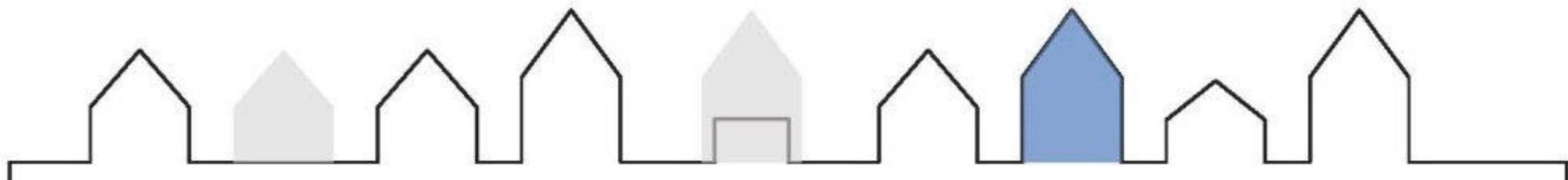


Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Was ist Innenentwicklung?



Wiedernutzung von Leerständen durch Sanierung (Sennfeld)

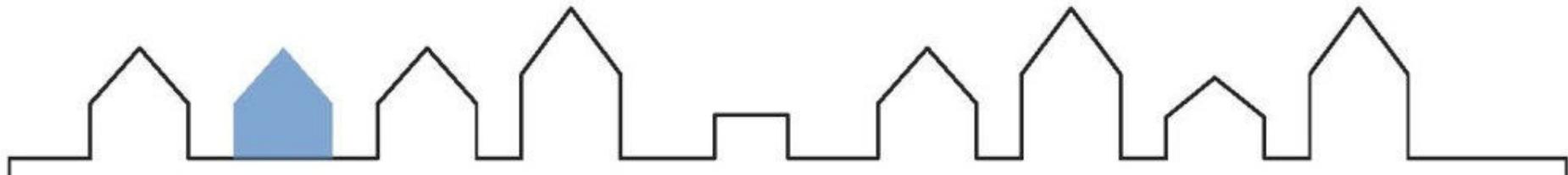




Nachverdichtung

(Beispiel Ostheim vor der Rhön)

- sehr große Grundstücke (über 800 m²)
- Platz für zweites Haus
- maßvolle Nachverdichtung im Einklang mit bestehenden Strukturen; mit Augenmaß



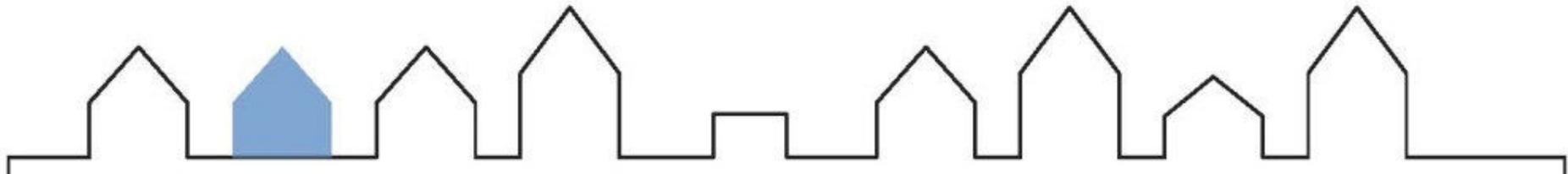
Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Was ist Innenentwicklung?



Nachverdichtung

(Höchberg, Hauptstraße, Wohn- und Geschäftshäuser)



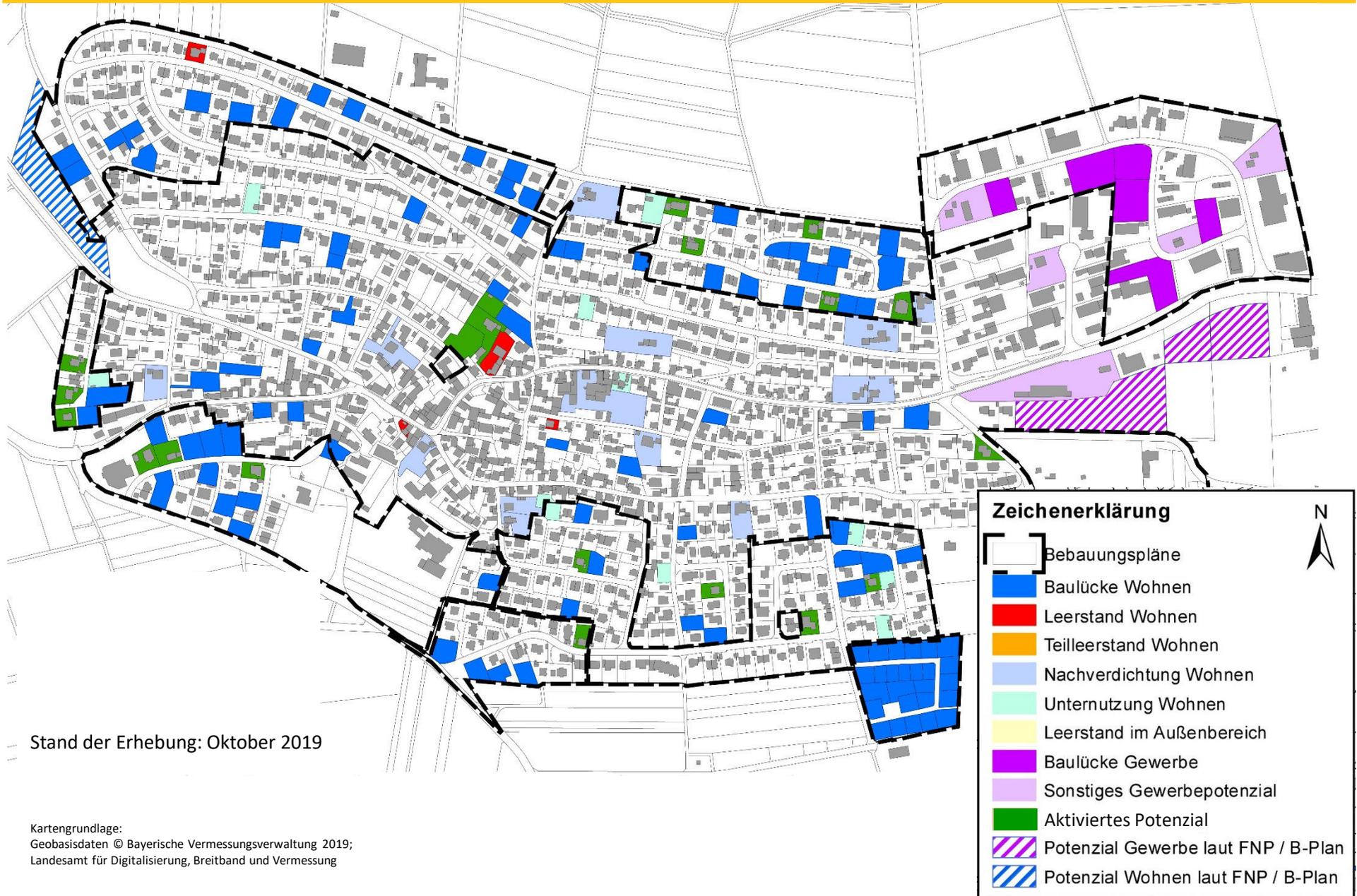


Wo liegen Potenzialflächen in Eisingen?



Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Potenzialflächen in Eisingen

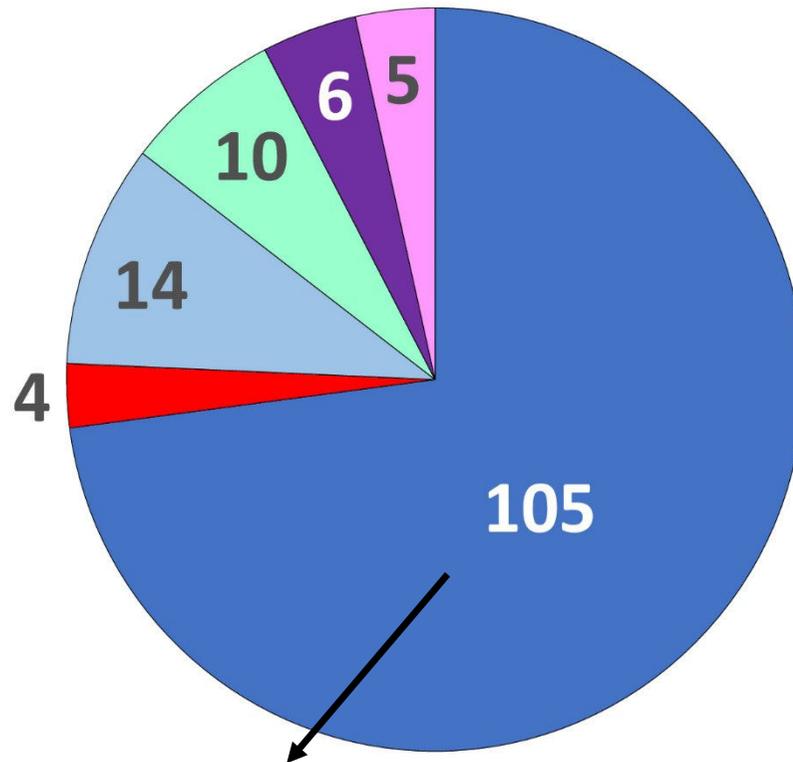


Stand der Erhebung: Oktober 2019

Kartengrundlage:
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019;
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung



Anzahl der Potenzialflächen



- Baulücke Wohnen
- Leerstand Wohnen
- Teilleerstand Wohnen
- Nachverdichtung Wohnen
- Unternutzung Wohnen
- Leerstand im Außenbereich
- Baulücke Gewerbe
- Sonstiges Gewerbepotenzial

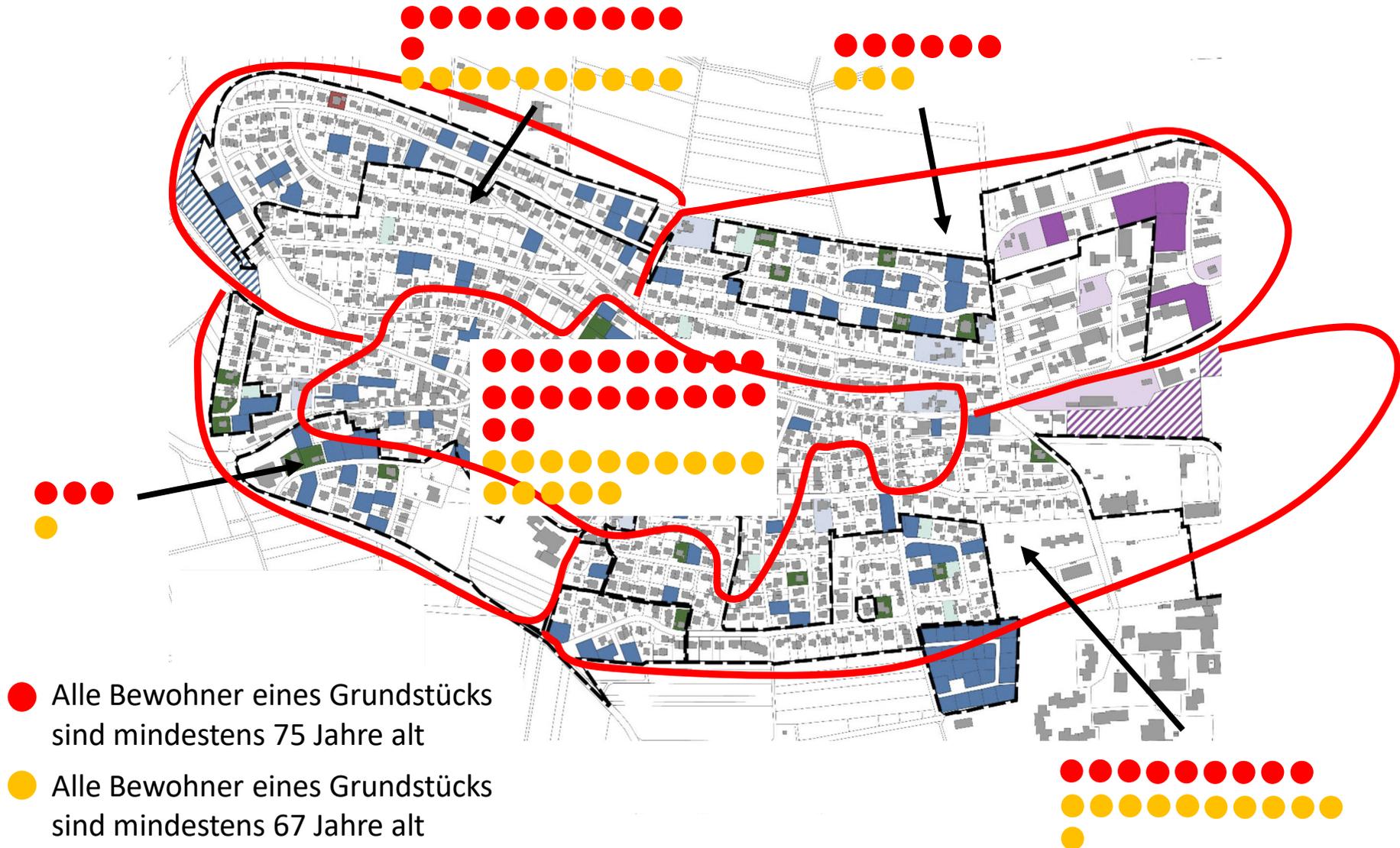
Davon B-Plan „Wohngebiet an der Guttenberger Straße“: 26

Seit 2014 aktivierte Potenziale: 20



Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Räumliche Verteilung bevorstehender Generationswechsel



Stand der Erhebung: Oktober 2019

Kartengrundlage:
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019;
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

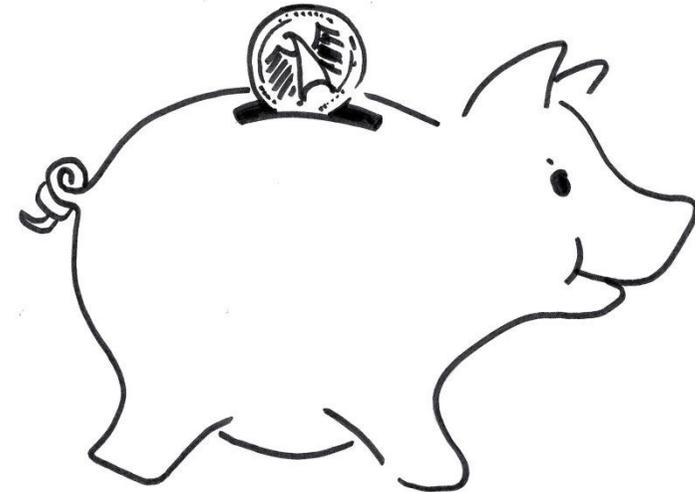


Wie geht Innenentwicklung?



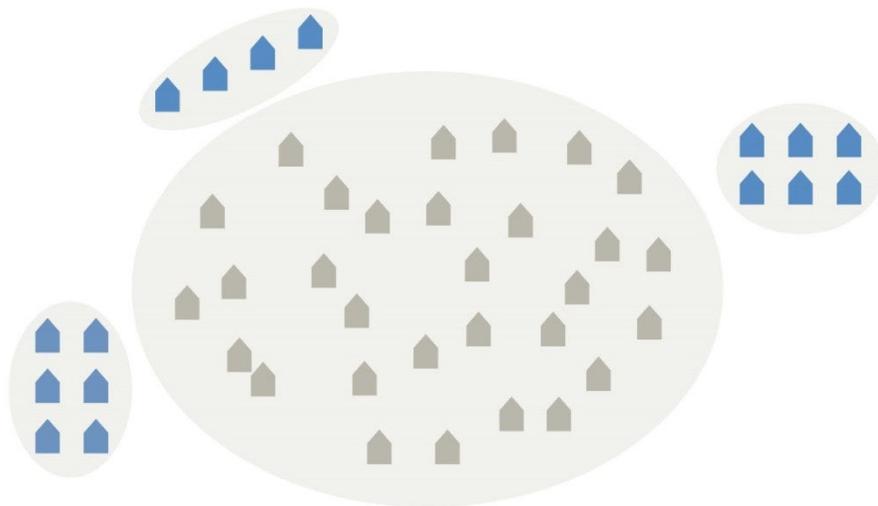
Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Problem der Baulücken



- leeres Grundstück dient Eigentümer als Kapitalanlage
- Interessent findet keinen Bauplatz, zieht dann vielleicht weg
- Gemeinde hat außer Vorkaufsrecht wenig rechtliche Möglichkeiten

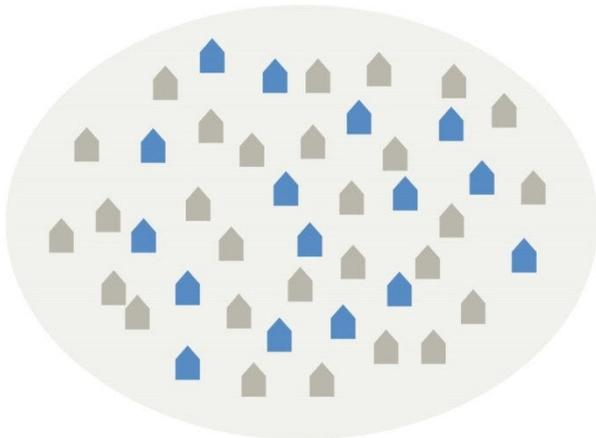




Außenentwicklung

- neue Baugebiete am Ortsrand
 - erheblicher Landschaftsverbrauch
 - Kosten für Infrastruktur (z.B. Kanäle)
 - längere Wege, mehr Verkehr
 - Verlust an freier Landschaft
- **Belastung für zukünftige Generationen**
- **nicht nachhaltig**





- Innenentwicklung = Nutzung der Möglichkeiten im Bestand
- Einsparung von Fläche
- kompakte Siedlungsfläche

Innenentwicklung





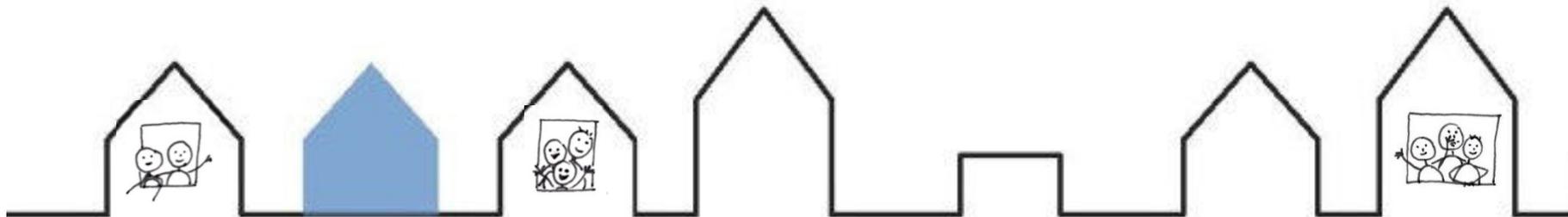
Welche Vorteile hat Innenentwicklung?





Attraktive und vitale Ortskerne

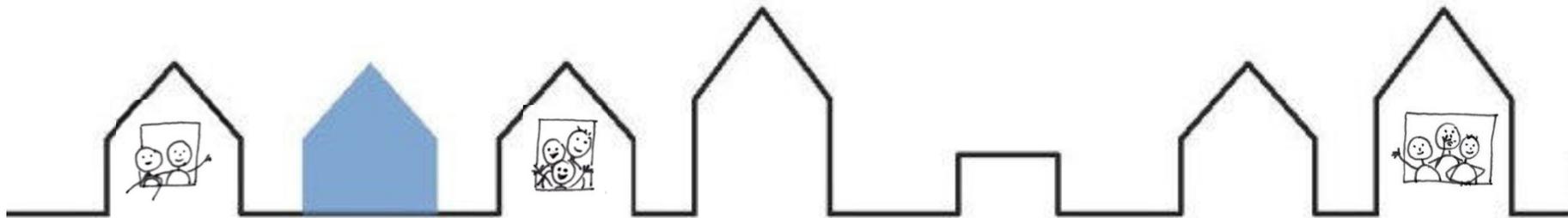
- Bewahrung des gewachsenen, kompakten Ortsbildes
- Belebung und Aufwertung des Ortskerns
- Stärkung der Gemeinschaft durch eine ausgewogene Altersstruktur im Quartier
- Sicherung der Geschäfte und Dienstleistungen im Ortskern durch eine hohe Frequentierung der Angebote





Kurze Wege

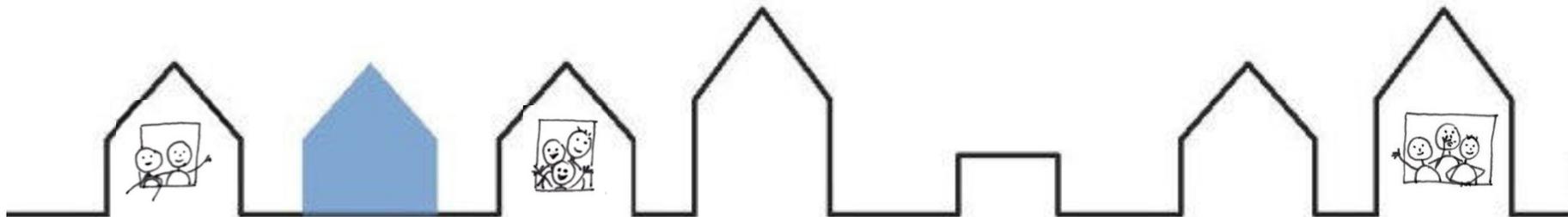
- fußläufige Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, medizinische Versorgung und Rathaus
- Lebensmittelversorgung und Gastronomie ebenfalls schnell erreichbar
- aus diesen Gründen weniger Verkehrsaufkommen





Natur und Landschaft

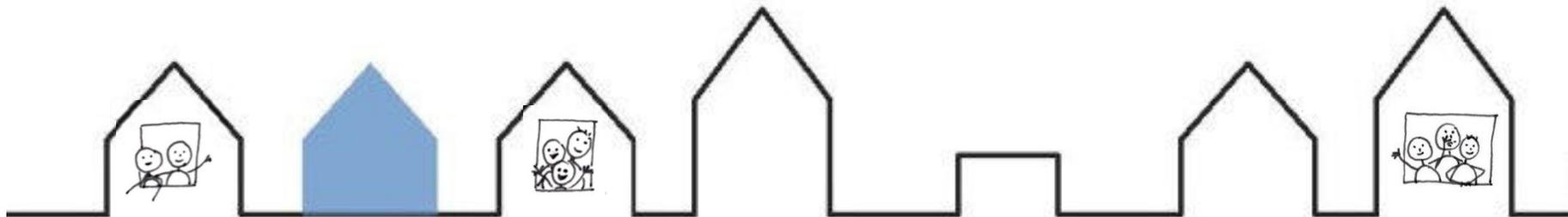
- ökologisch wertvolle Landschaft am Siedlungsrand wird erhalten
- ortsnahe Erholungsqualitäten werden erhalten
- kurze Wege in die Natur





Kosten

- Kosteneinsparung durch effiziente Versorgungsstrukturen
- keine neuen Erschließungsmaßnahmen
- Langfristig geringere Unterhaltskosten





**Innenentwicklung
ist sowohl ökologisch
als auch ökonomisch und sozial
nachhaltig!**





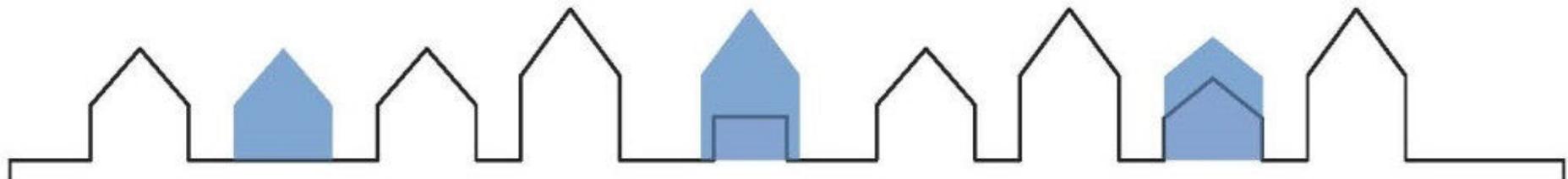
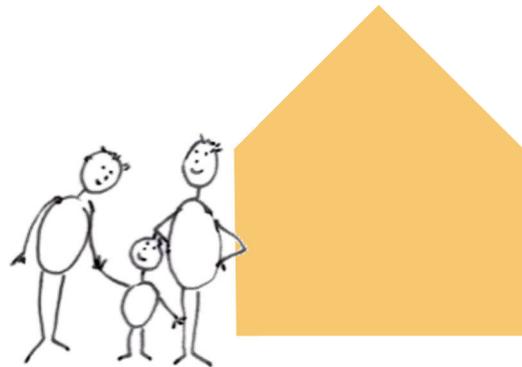
Welche Möglichkeiten haben Sie als Eigentümer?





Eigennutzung

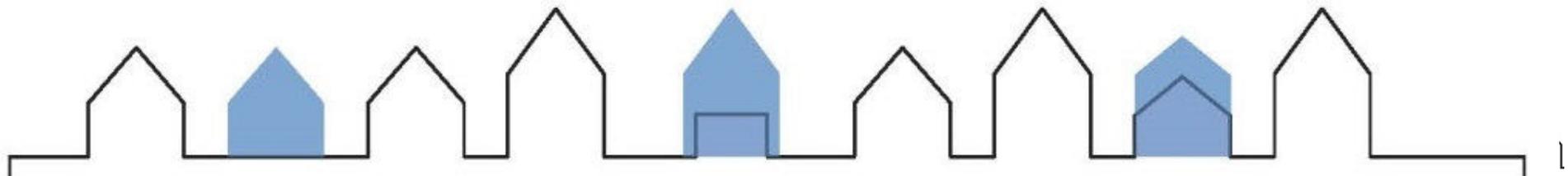
Sie oder Ihre Familie werden selbst aktiv
und bebauen das Grundstück
oder sanieren das vorhandene Gebäude oder bauen es um





Verkauf

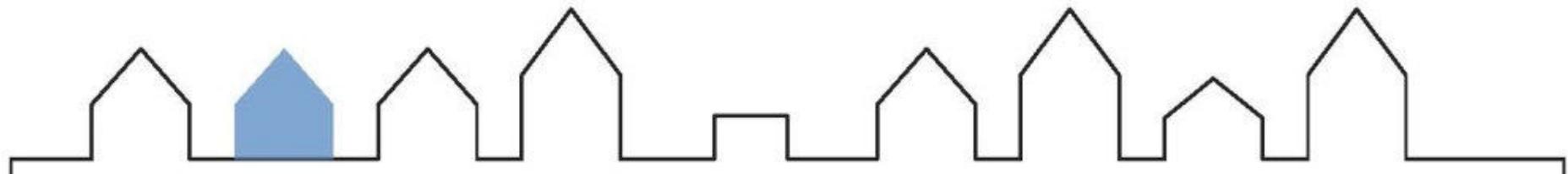
Neue Eigentümer können bauen oder sanieren





Reinvestition auf eigenem Grundstück

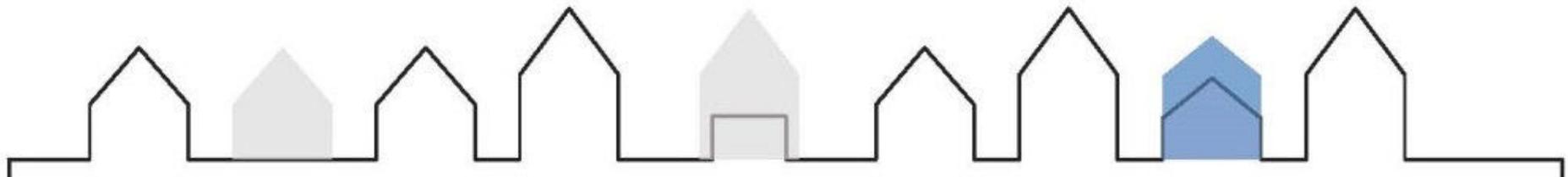
- Eigentümer bringt Grundstück ein (z.B. Wert 100.000,- €)
- Anwesen wird mit 3 Wohnungen bebaut
- Eigentümer erhält eine Wohnung im gleichen Wert
- weiterhin Immobilieneigentum
- zusätzlich Mieteinnahmen
- Option der Eigennutzung





Reinvestition in andere Immobilie

- Eigentümer verkauft Grundstück an Interessenten (z.B. Wert 100.000,- €)
- Geld wird in andere Immobilie im Ort investiert
- z.B. seniorengeeignete Wohnung im Ortskern
- weiterhin Immobilieneigentum
- Mieteinnahmen
- Option der Eigennutzung



Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Welche Möglichkeiten haben Sie als Eigentümer



- **Effizienz in Haus und Grundstück**
→ auf notwendige Fläche reduzieren, Raumreserven aktivieren



Waigolshausen OT Theilheim
Abriss Lagergebäude, Neubau Wohnen



Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Welche Möglichkeiten haben Sie als Eigentümer



- **Scheunen und andere Nebengebäude zum Wohnhaus ausbauen**



Höchberg



Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Welche Möglichkeiten haben Sie als Eigentümer



- **Einliegerwohnungen reaktivieren**



Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Welche Möglichkeiten haben Sie als Eigentümer



- Haus in Wohnungen aufteilen,
- ggf. Aufstockung / Dachausbau



Gerbrunn



Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Welche Möglichkeiten haben Sie als Eigentümer



- **Nutzung flexibel denken**
(z.B. co-working, Praxen, Büros,
Ateliers...)

Stadt Weikersheim, Ortschaft Schäftersheim

Private Innenentwicklungsmaßnahme mit unterschiedlichen Nutzungen (Büro und 2 barrierefreie Wohnungen)





Nutzung flexibel denken



Stadtlauringen

Nutzung ehemals landwirtschaftlicher
Gebäude als Parkscheune



Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Welche Möglichkeiten haben Sie als Eigentümer



- Errichtung eines weiteren, kleinen Wohngebäudes im Grundstück (Austragshaus, „Wohnbox“, Tiny House)





Temporäre Nutzung

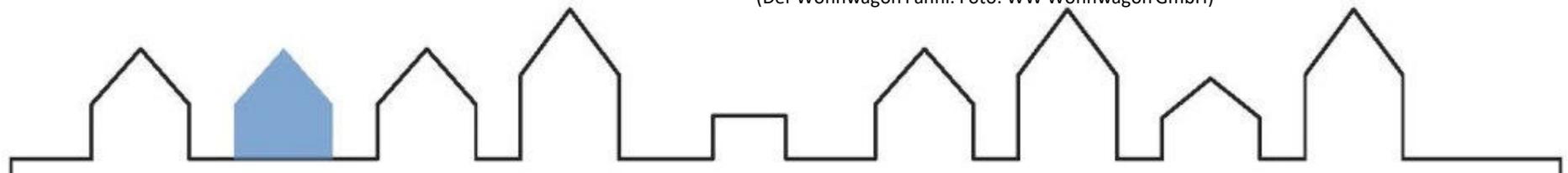
- Verpachtung des Grundstücks / eines Teils des Grundstücks für befristeten Zeitraum, z.B. für eine Wohnnutzung mit „tiny houses“
- keine endgültige Festlegung



<https://imgur.com/gallery/ApX9K> (alte Schiffscontainer)



<https://www.wuerzburgerleben.de/2018/02/22/wohntrend-tiny-house-wuerzburg/>
(Der Wohnwagen Fanni. Foto: WW Wohnwagen GmbH)





Nächste Schritte





Arbeitsbausteine

- Erhebung der Potenzialflächen, Baulückenkataster
- Öffentlichkeitsarbeit der Kommunalen Allianz
- Informationsveranstaltung in jeder Gemeinde
- **Versand Informationsflyer und Fragebogen**
- **Beratungsangebot**
- Aufzeigen von Beispielen
- Expertengespräch
- Vorstellung des Ergebnisses im Jahr 2020



Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Fragebogen & Flyer



Gemeinde Eisingen
Eigentümerbefragung im Rahmen der Innenentwicklungsstrategie der Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen e. V.

Gemeinde Eisingen
Pfarrer-Henninger-Weg 10
97249 Eisingen

Datenschutz
Mit der Rücksendung des Fragebogens willige ich ein, dass die von mir im Rahmen der Befragung gemachten personen- bzw. grundstücksbezogenen Angaben zum Zweck der Erstellung einer Innenentwicklungsstrategie durch die Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen e. V. und die untersuchten Kommunen sowie von dem beauftragten Büro Wegner Stadtplanung gespeichert und verarbeitet werden dürfen.
Personenbezogene Daten werden nur für den Versand und bei Zustimmung zur Kontaktaufnahme durch die Gemeinde verwendet. Es erfolgt keine Veröffentlichung grundstücksbezogener Angaben. Alle im Rahmen der Befragung erhobenen Daten werden zusammengefasst und mit statistischen Verfahren (z. B. Mittelwert- und Summenbildung, Indexbildung usw.) ausgewertet. Eine Veröffentlichung im Rahmen des Innenentwicklungskonzeptes erfolgt vollständig anonymisiert, z. B. in Form von Ergebnistabellen, grafischen Übersichten o. B. Rückschlüsse auf das Antwortverhalten einzelner Teilnehmer werden nicht möglich sein.
Ich weiß, dass ich dieser Einwilligung jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widersprechen kann.
Informationen zum Datenschutz der Kommunalverwaltung: <https://eisingen.de/datenschutz>

Angaben zur Potenzialfläche

Flurstück-Nummer _____
Anschrift _____
Serienbrief _____

Veränderungsabsichten
Warum wurde das Grundstück bislang nicht bebaut oder verkauft? (Mehrfachnennungen möglich)

- Bevorratung für spätere Eigennutzung (Bebauung / Abriss und Neubau) in ca. _____ Jahren
- Bevorratung für Nachkommen/ Erben etc.
- Grundstück dient der Kapitalanlage
- Komplizierte Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaften etc.)
- Fläche wird als Haus- oder Kleingarten genutzt
- Fläche wird für landwirtschaftliche Zwecke benötigt
- Gewünschte Bebauung scheidete bisher an baurechtlichen Vorgaben
- Es ist nicht bekannt, welche Art der Bebauung auf dem Grundstück möglich ist
- Weiß nicht / keine Veränderung geplant
- Sonstiges: _____

Ab der nächsten 5 Jahre vorstellen

Grundstücks
s Grundstück
 Grundstück
Wohn Eigentum auf eigenem Grund
Wohn Eigentum auf anderem Grund

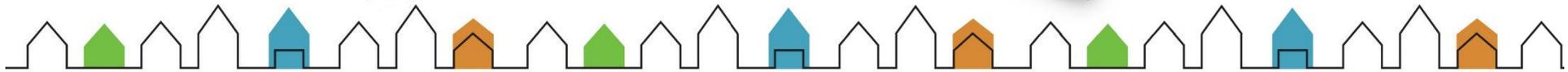
**Grundstück in näherer Zukunft
zubieten (Verkauf, Tausch)**

zu finden
Vermarktung
lichkeiten

WALDSASSENGAU
IM WÜRZBURGER WESTEN e. V.

INNENENTWICKLUNG
Möglichkeiten für Ihr Leben in der Mitte

EISINGEN | GREUSSENHEIM | KIST | NEUBRUNN
REMLINGEN | UETTINGEN | WALDBÜTTELBRUNN





Fragebogen:

Veränderungsabsichten

Warum wurde das Grundstück bislang nicht bebaut oder verkauft? (Mehrfachnennungen möglich)

- | | |
|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | Bevorratung für spätere Eigennutzung (Bebauung / Abriss und Neubau) in ca. _____ Jahren |
| <input type="checkbox"/> | Bevorratung für Nachkommen/ Erben etc. |
| <input type="checkbox"/> | Grundstück dient der Kapitalanlage |
| <input type="checkbox"/> | Komplizierte Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaften etc.) |
| <input type="checkbox"/> | Fläche wird als Haus- oder Kleingarten genutzt |
| <input type="checkbox"/> | Fläche wird für landwirtschaftliche Zwecke benötigt |
| <input type="checkbox"/> | Gewünschte Bebauung scheiterte bisher an baurechtlichen Vorgaben |
| <input type="checkbox"/> | Es ist nicht bekannt, welche Art der Bebauung auf dem Grundstück möglich ist |
| <input type="checkbox"/> | Weiß nicht / keine Veränderung geplant |
| <input type="checkbox"/> | Sonstiges: _____ |





Fragebogen:

Ich kann mir folgende Veränderungen innerhalb der nächsten 5 Jahre vorstellen

(Mehrfachnennungen möglich):

<input type="checkbox"/>	Bebauung für Eigennutzung
<input type="checkbox"/>	Bebauung für Vermietung
<input type="checkbox"/>	Weitergabe innerhalb der Familie
<input type="checkbox"/>	Veräußerung des Grundstückes
<input type="checkbox"/>	Abtretung oder Tausch von Teilbereichen des Grundstückes
<input type="checkbox"/>	Verpachtung / Vermietung von Teilflächen des Grundstückes
<input type="checkbox"/>	Verpachtung / Vermietung des gesamten Grundstückes
<input type="checkbox"/>	Reinvestition: Tausch des Grundstückes gegen Wohneigentum auf eigenem Grundstück mit Wertausgleich
<input type="checkbox"/>	Reinvestition: Tausch des Grundstückes gegen Wohneigentum auf anderem Grundstück mit Wertausgleich
<input type="checkbox"/>	Keine Veränderung





Fragebogen:

Was wäre aus Ihrer Sicht hilfreich/ notwendig, um das Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen / zu nutzen oder auf dem Grundstücksmarkt anzubieten (Verkauf, Tausch)?

(Mehrfachnennung möglich)

- | | |
|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | Die Gemeinde bietet eine Bauberatung an |
| <input type="checkbox"/> | Die Gemeinde berät beim Grundstücksverkauf / hilft Käufer zu finden |
| <input type="checkbox"/> | Die Gemeinde berät zu Fragen von Grundstückswert und Vermarktung |
| <input type="checkbox"/> | Die Gemeinde ändert / erweitert die baurechtlichen Möglichkeiten |
| <input type="checkbox"/> | Keine Beratung notwendig |
| <input type="checkbox"/> | Sonstiges: _____ |

Sonstiges:

- | | |
|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | Ich habe Interesse an einer Beratung zu den o.g. geplanten Veränderungen. |
| <input type="checkbox"/> | Ich habe Interesse an Kontaktdaten von Kaufinteressenten. |

Anmerkungen, Ideen





Wozu der Fragebogen:

- Ihre Antwort hilft uns, Potenziale in Eisingen zu ermitteln und zu bewerten und damit
- den Flächenverbrauch am Ortsrand zu minimieren
- Ihre Antworten **verpflichten sich nicht** zu einer Umsetzung, sie nehmen keine Entscheidung vorweg





Eigentümerberatung



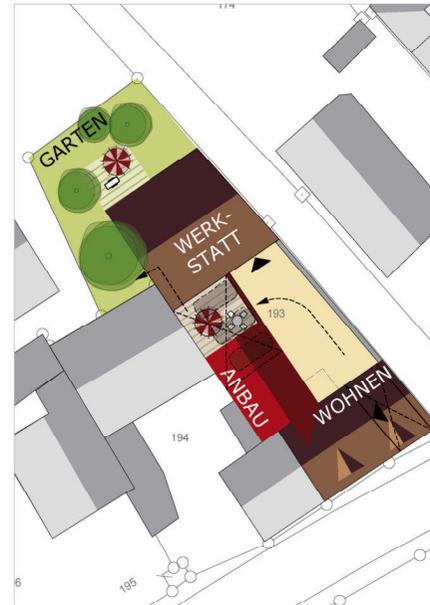
Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Eigentümerberatung



Beratung durch die Gemeinde bei Sanierung

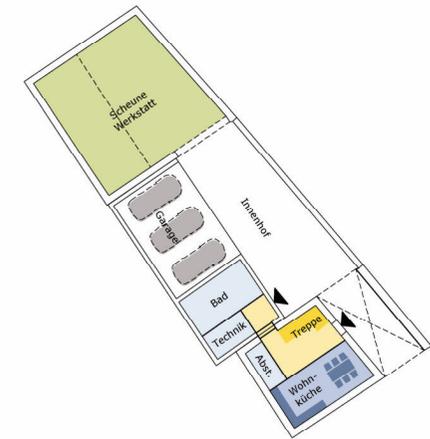
→ Aufzeigen von Nutzungsmöglichkeiten



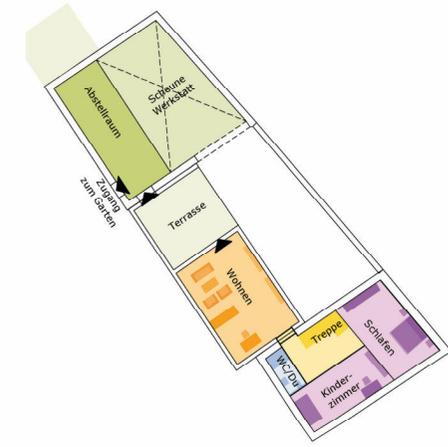
Lageplan Neuplanung



Innenhof mit Scheune und Nebengebäuden



Schemagrundrisse Umbau: Erdgeschoss

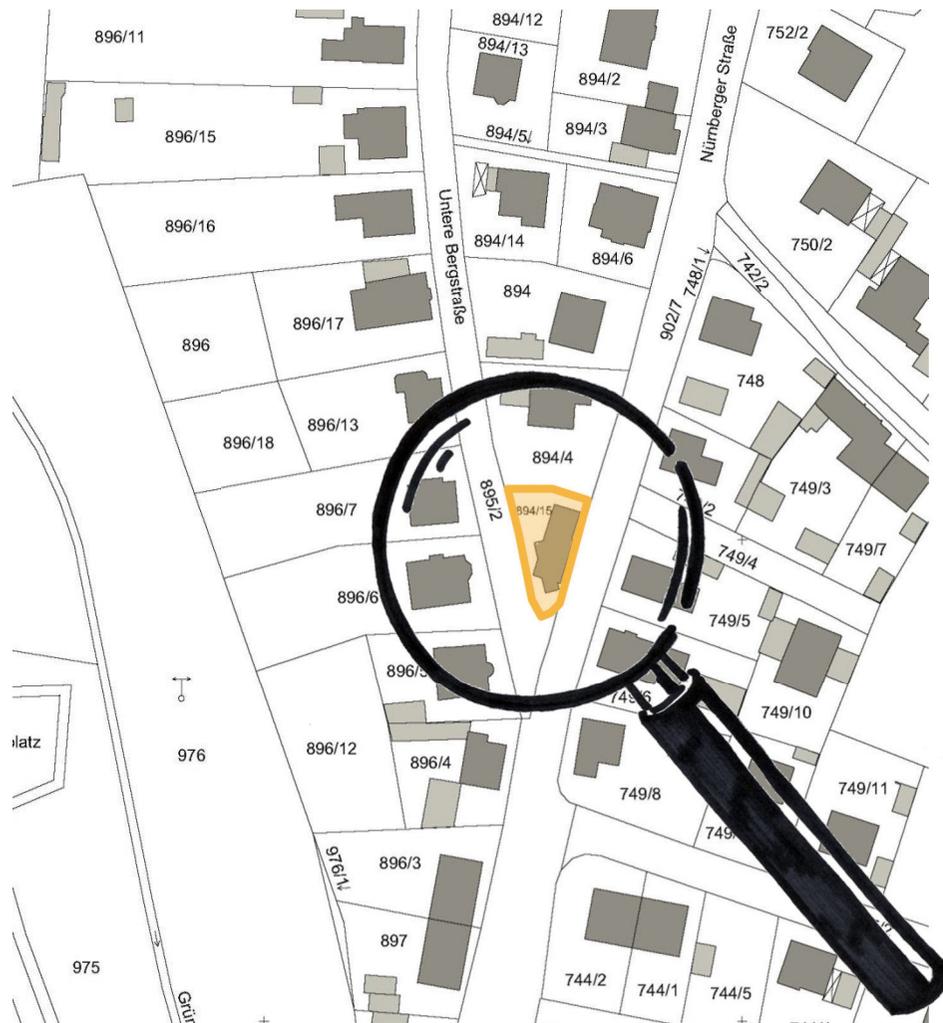


Schemagrundrisse Umbau: Obergeschoss

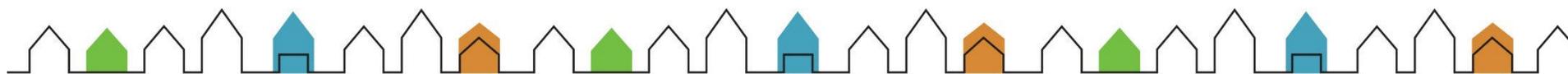


Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Eigentümerberatung



Beratung bei schwierigen Grundstücken
Beispiel Heroldsberg,
ca. 280 m² Grundstück





**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

