



# Interkommunale Strategie zur Baulandaktivierung

**Präsentation der abgesetzten  
Informationsveranstaltung  
in Remlingen am 23.03.2020**





## 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“





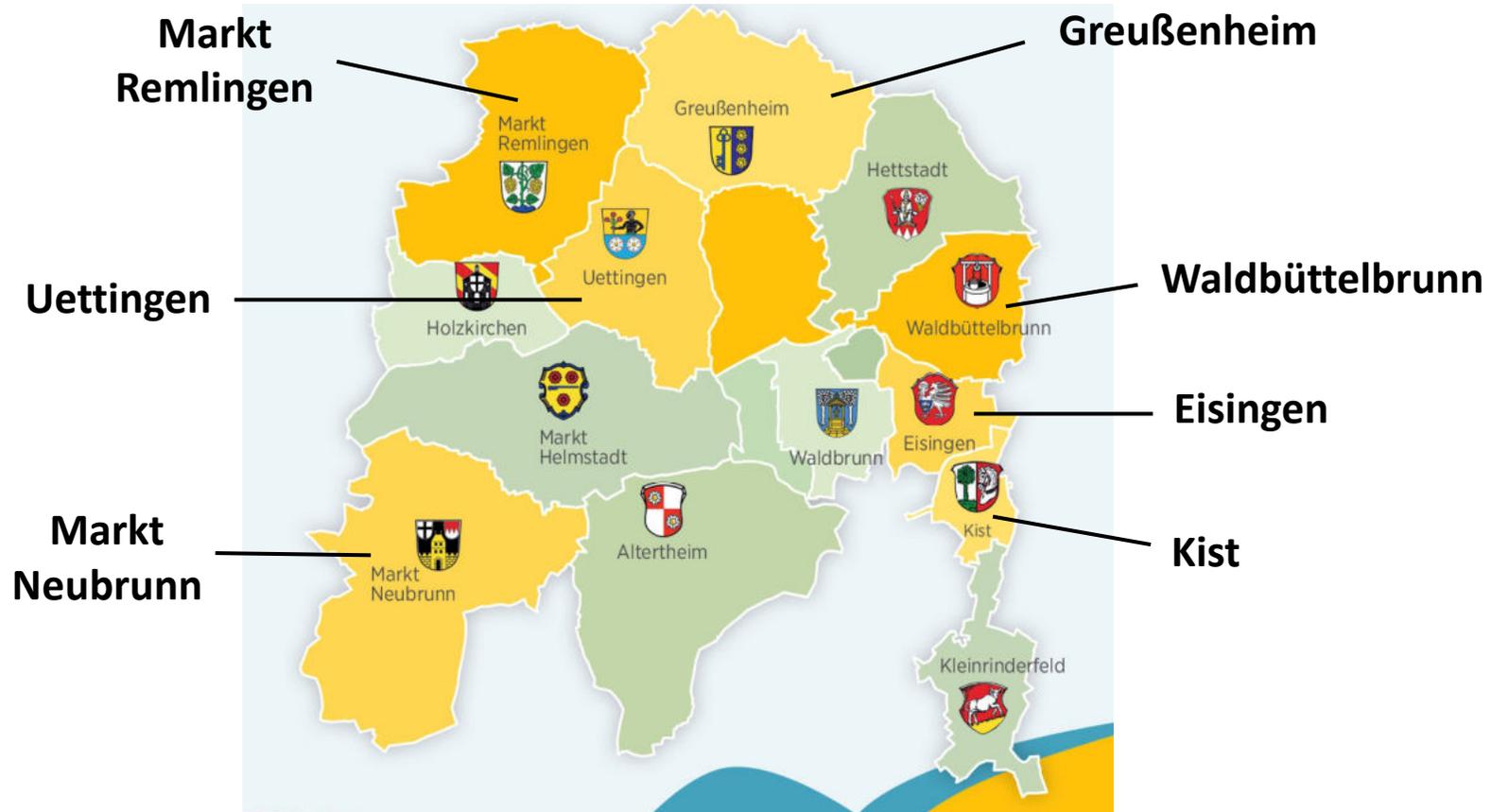
## Ziel des Modellprojektes:

- 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





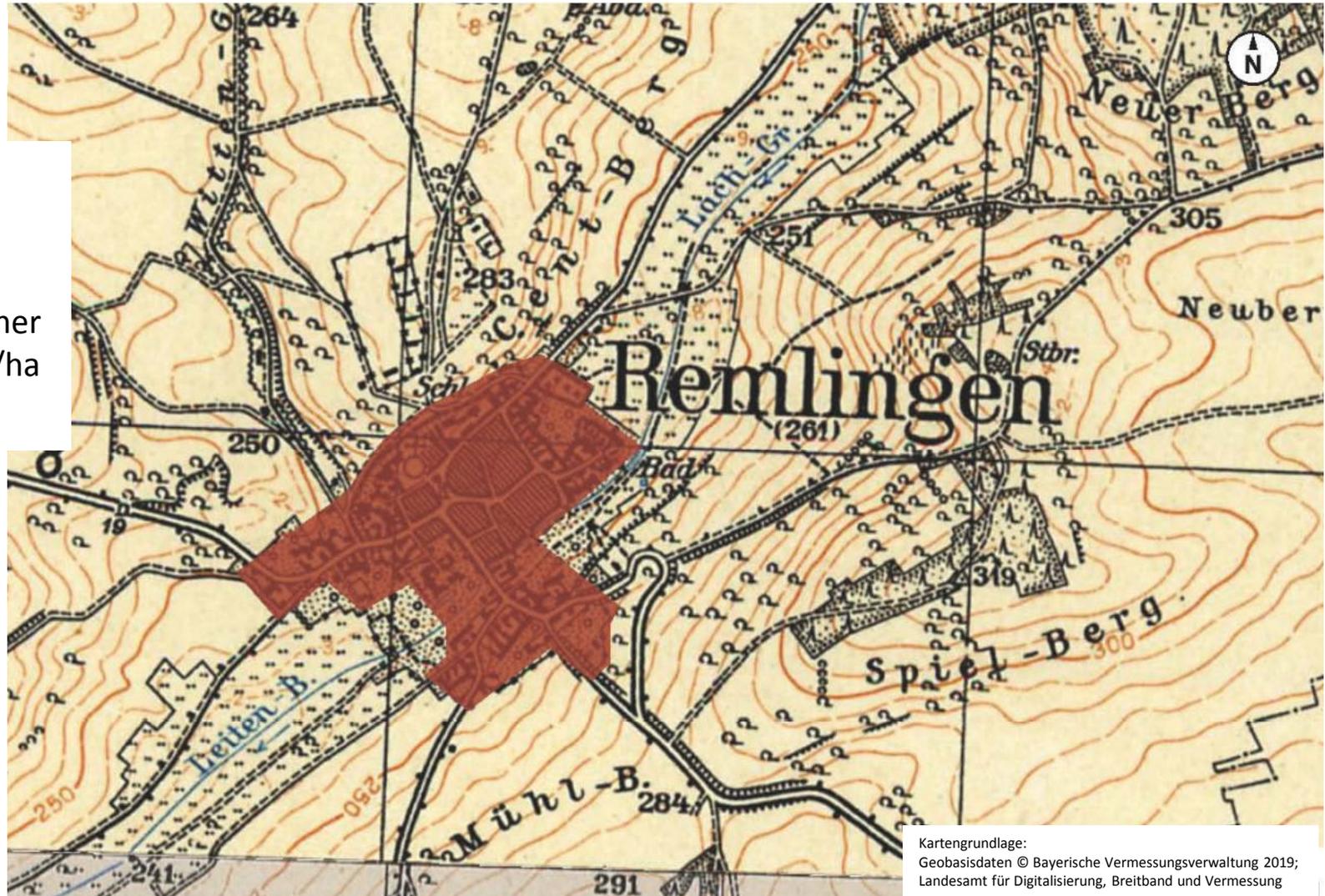
### Remlingen

1939

ca. 20 ha

ca. 1026 Einwohner

= 51 Einwohner /ha



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

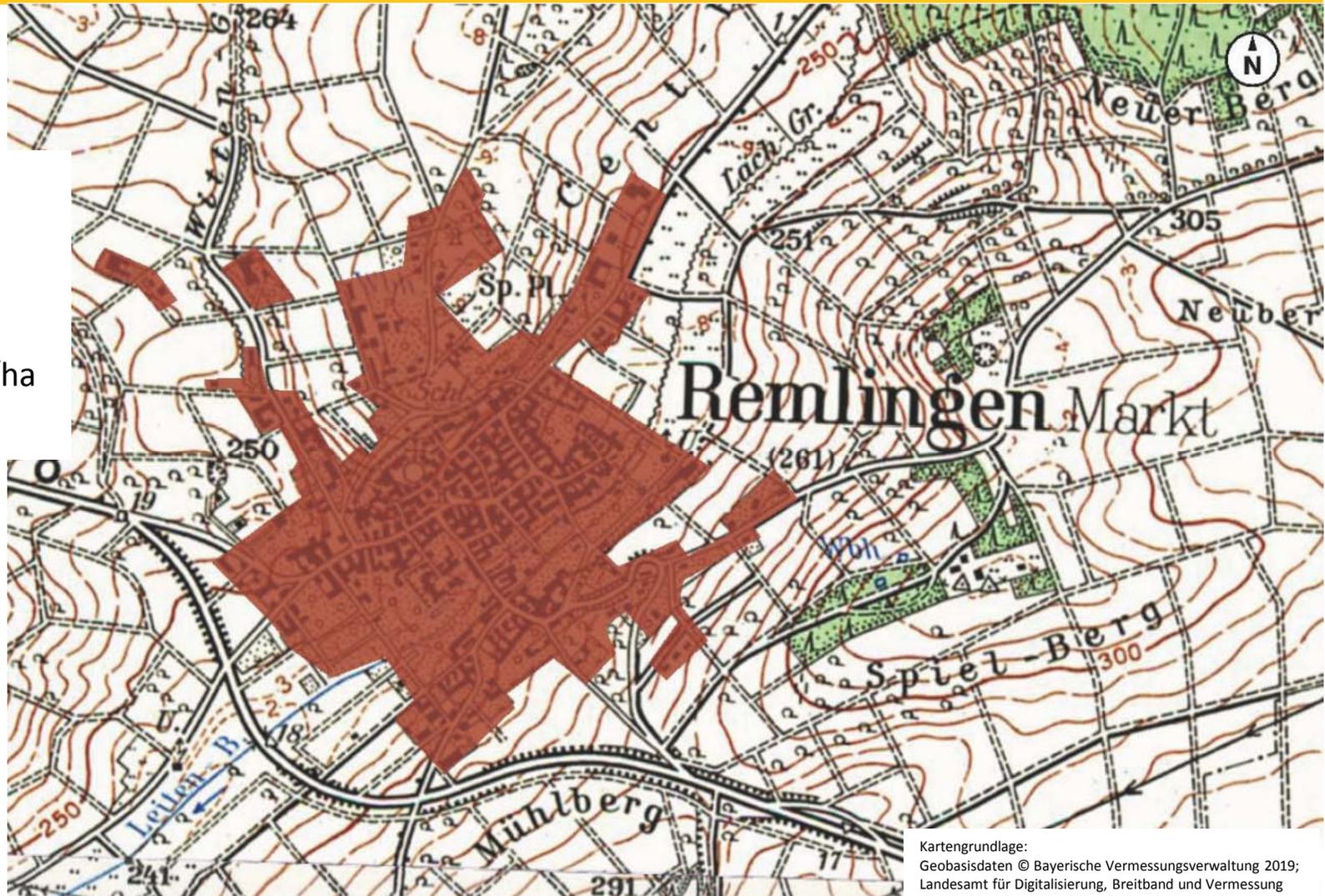




### Remlingen

1969

ca. 47 ha  
1360 Einwohner  
= 29 Einwohner /ha



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

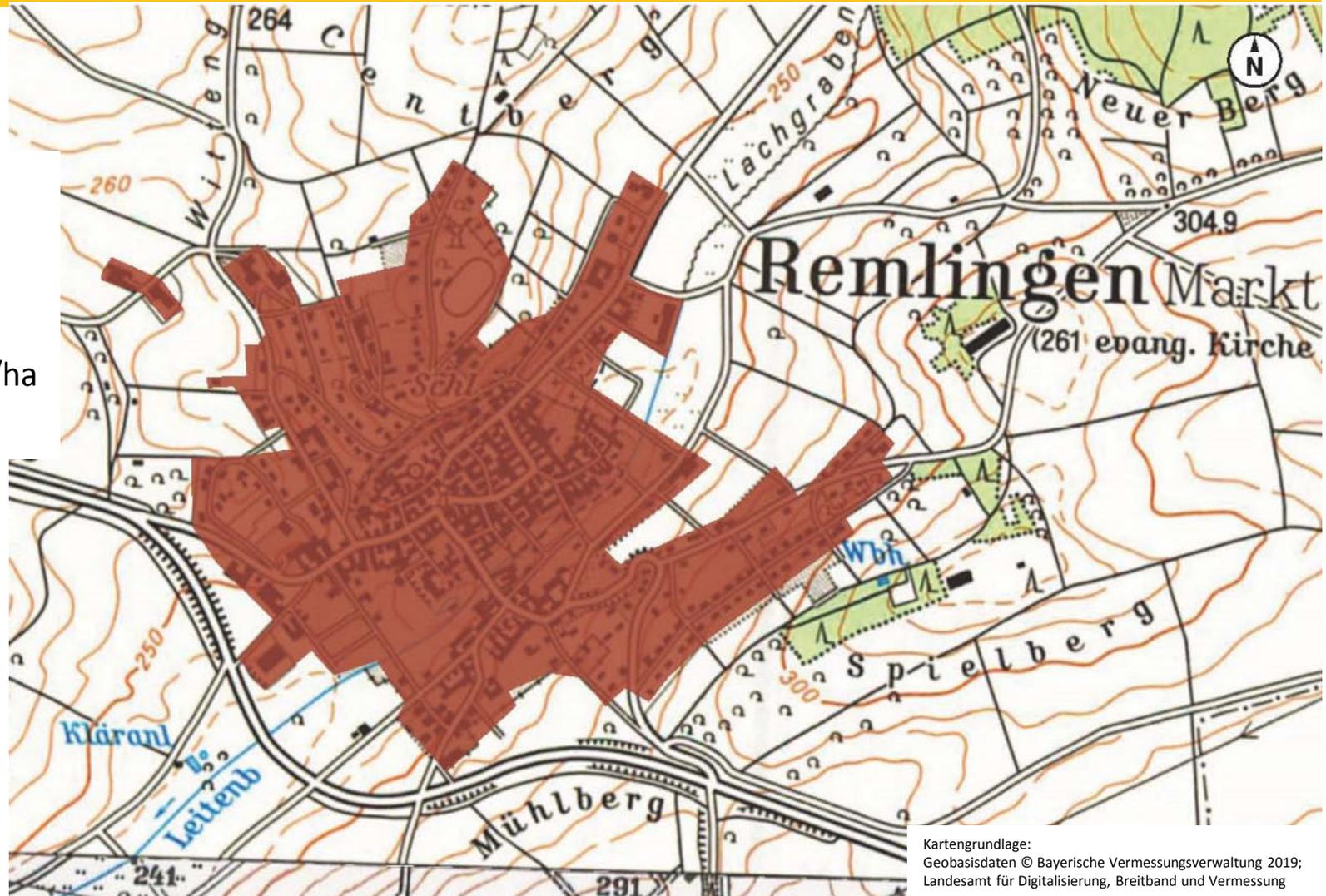




### Remlingen

1989

ca. 62 ha  
1390 Einwohner  
= 22 Einwohner /ha



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



# Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

## Warum Innenentwicklung?

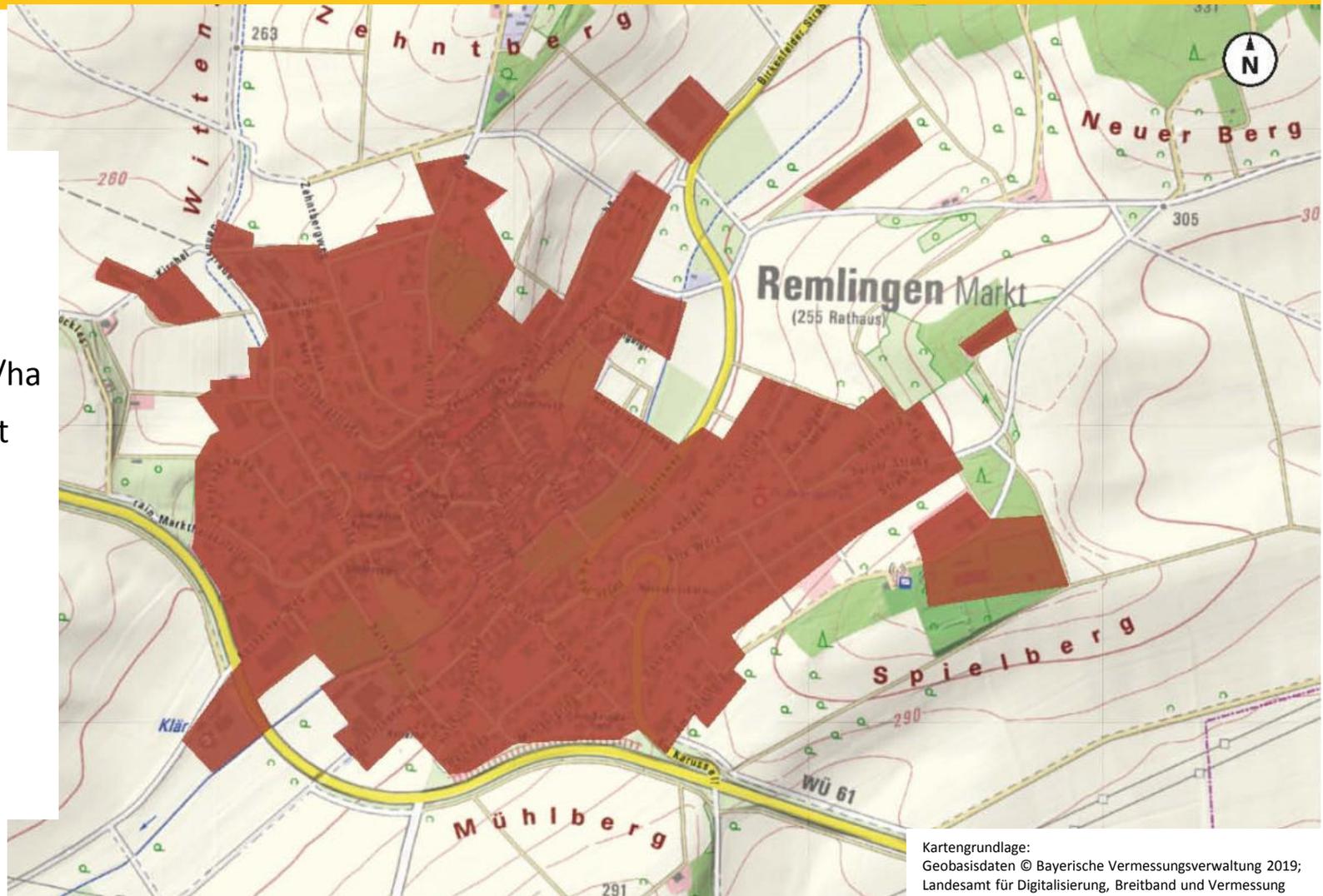


### Remlingen

#### aktuell

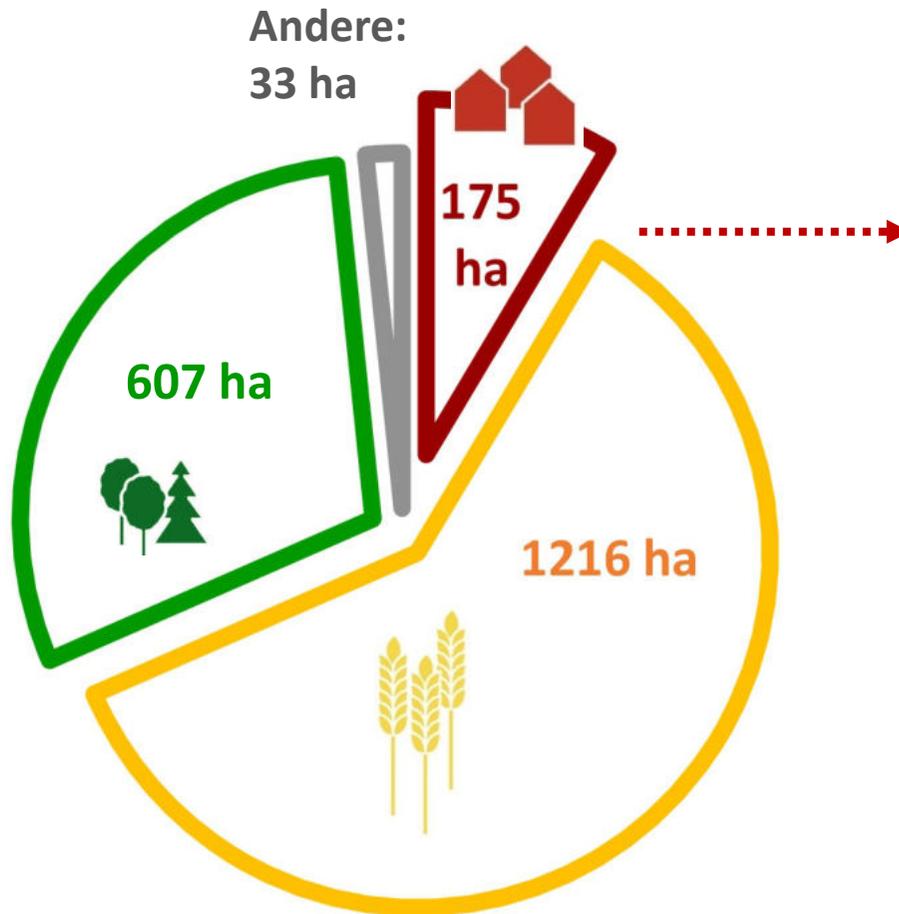
ca. 89 ha  
1490 Einwohner  
= 17 Einwohner /ha

→ Die Fläche hat sich in 80 Jahren vervierfacht, die Einwohnerzahl nicht einmal verdoppelt

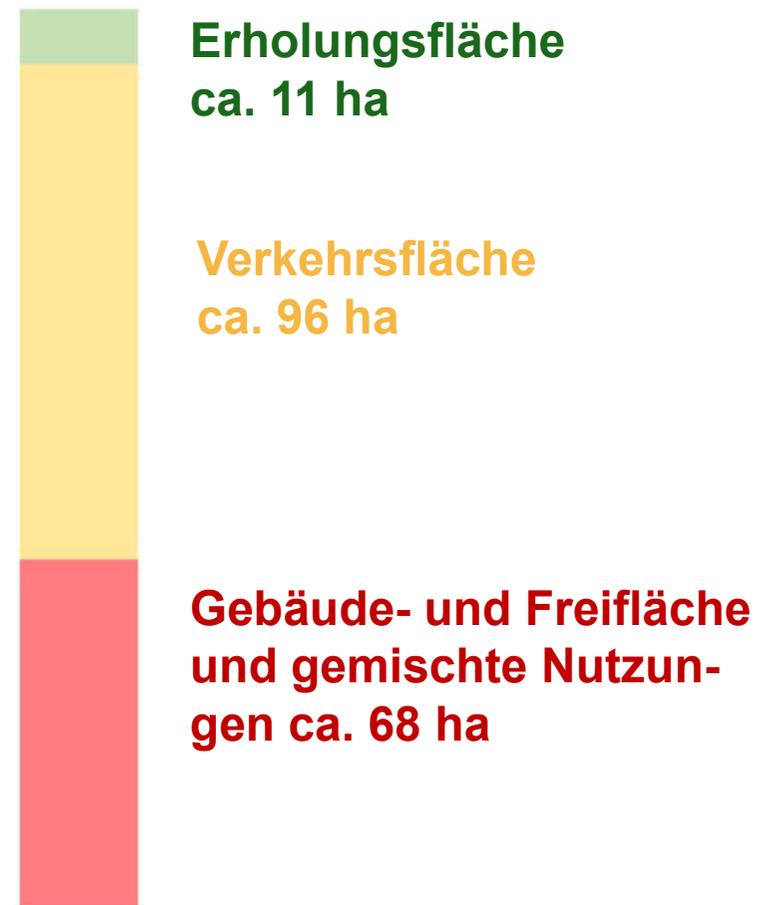


# Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

## Warum Innenentwicklung?



Gemarkung gesamt: ca. 2044 ha

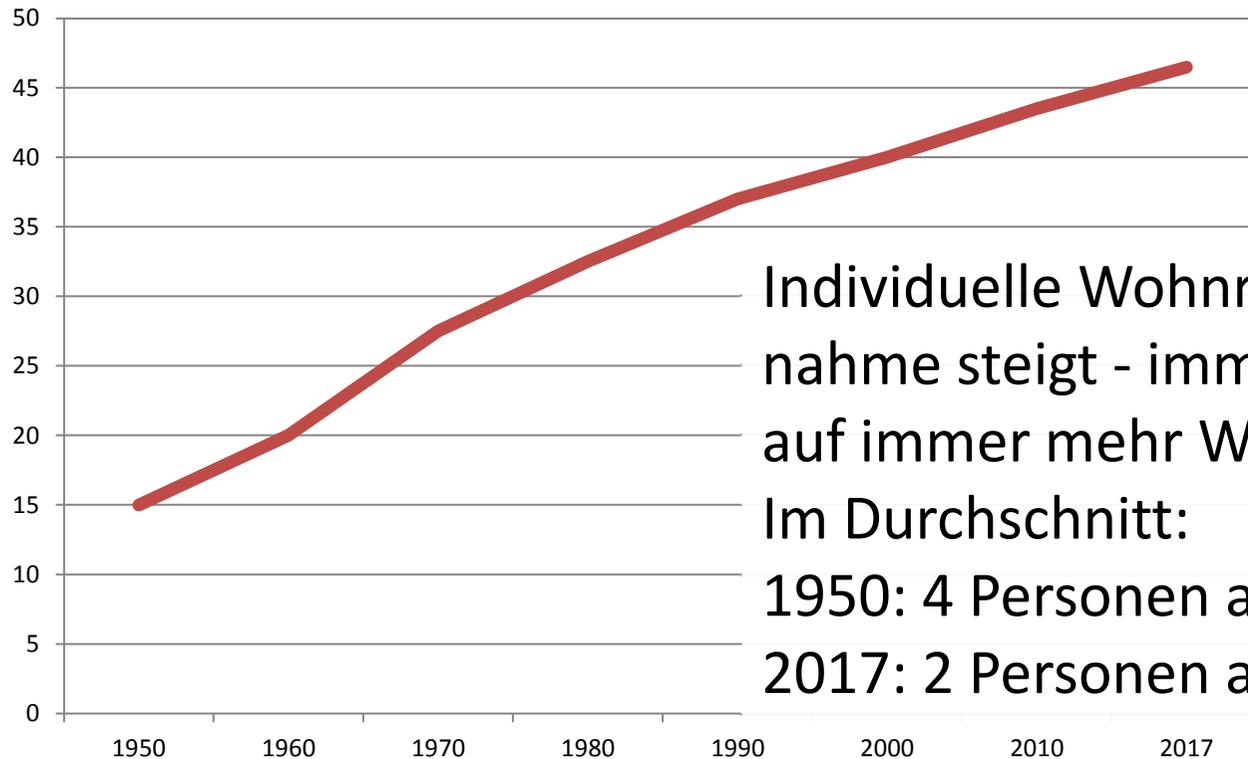


# Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

## Warum Innenentwicklung?



**Wohnflächenverbrauch**  
**Quadratmeter je Einwohner in Deutschland**



Individuelle Wohnrauminanspruchnahme steigt - immer weniger Bürger auf immer mehr Wohnfläche.

Im Durchschnitt:

1950: 4 Personen auf 60 m<sup>2</sup>

2017: 2 Personen auf 95 m<sup>2</sup>





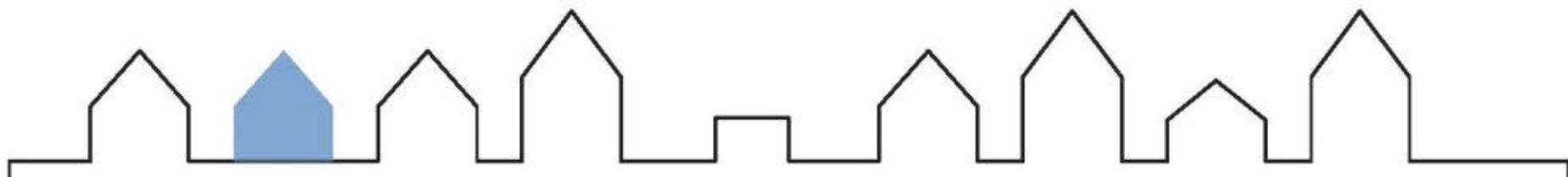
# Was ist Innenentwicklung?





## Bebauung von Baulücken

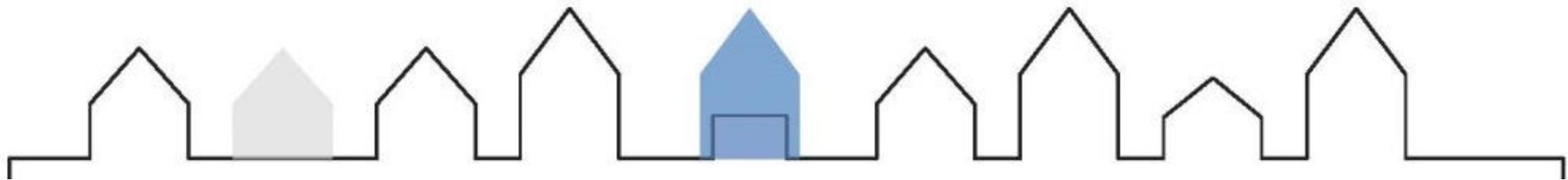
freies Grundstück  
(Bergrheinfeld)





### **Nutzung von untergenutzten Grundstücken**

maximal Nebengebäude  
(Eisingen)

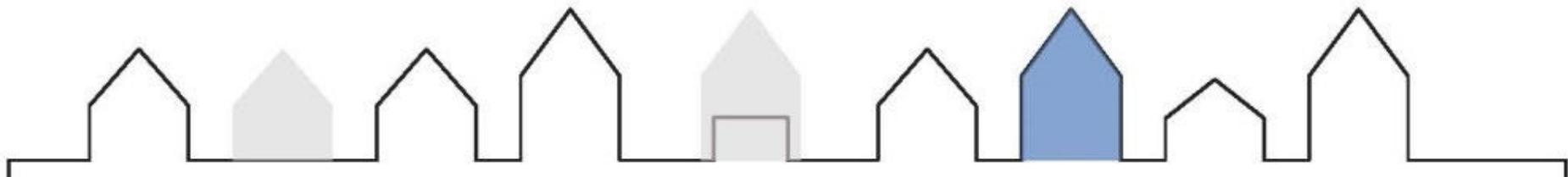


# Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

## Was ist Innenentwicklung?



### Wiedernutzung von Leerständen durch Sanierung (Sennfeld)





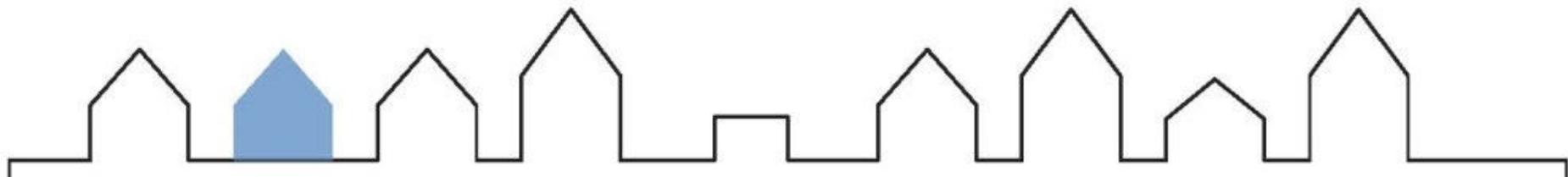
### **Nachverdichtung**

(Beispiel Ostheim vor der Rhön)

→ sehr große Grundstücke (über 800 m<sup>2</sup>)

→ Platz für zweites Haus

→ maßvolle Nachverdichtung im Einklang mit bestehenden Strukturen; mit Augenmaß



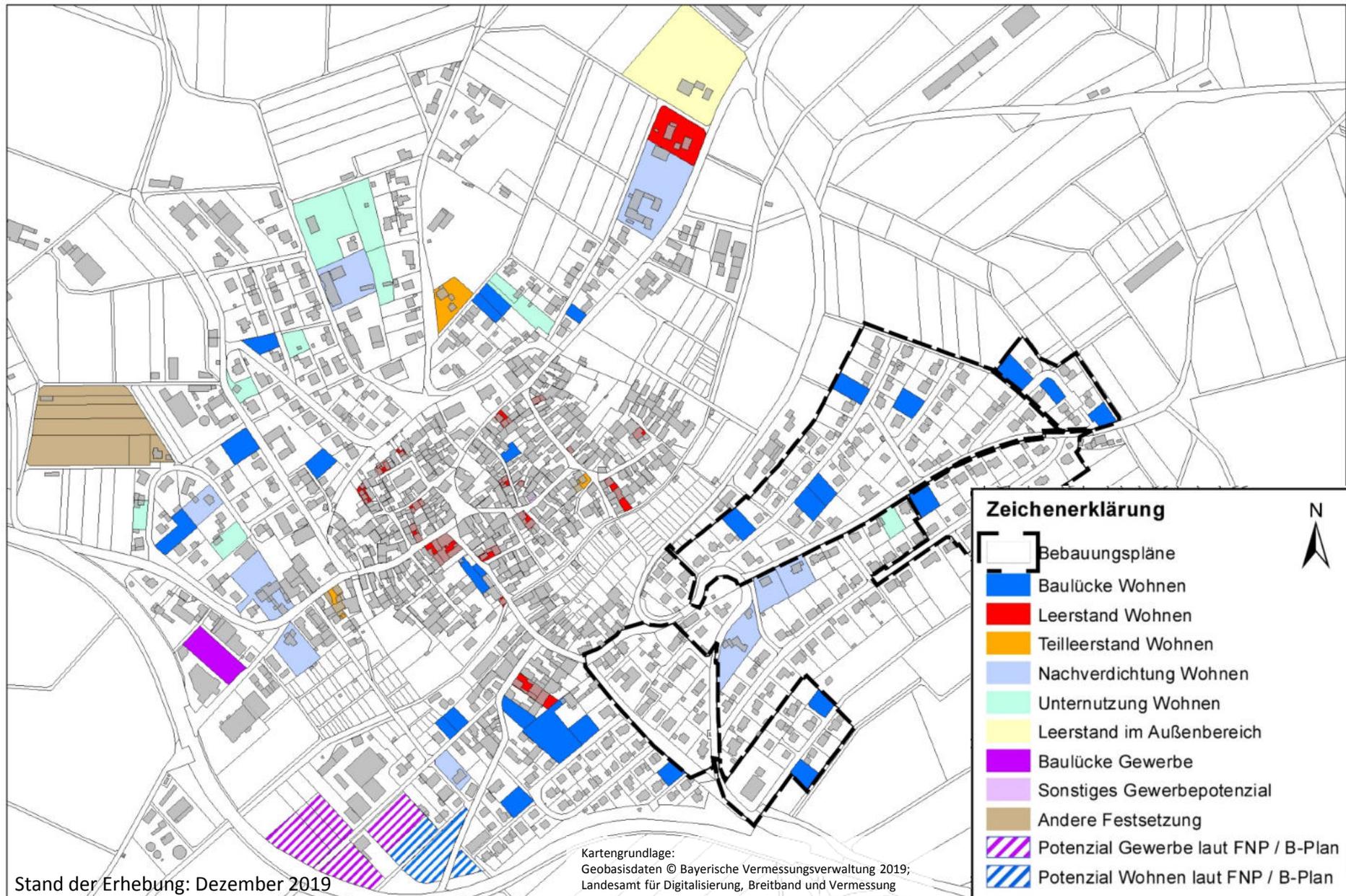


# Wo liegen Potenzialflächen in Remlingen?



# Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

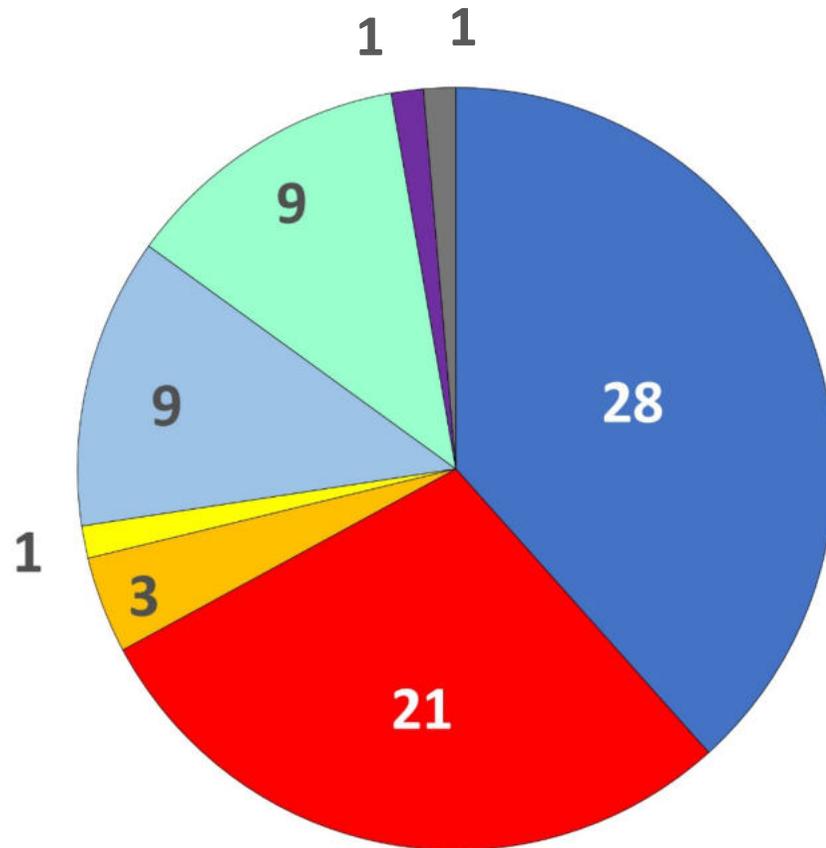
## Potenzialflächen in Remlingen



Stand der Erhebung: Dezember 2019



### Anzahl der Potenzialflächen



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

➔ Wohnen:  
ca. 60 Flächen sofort aktivierbar

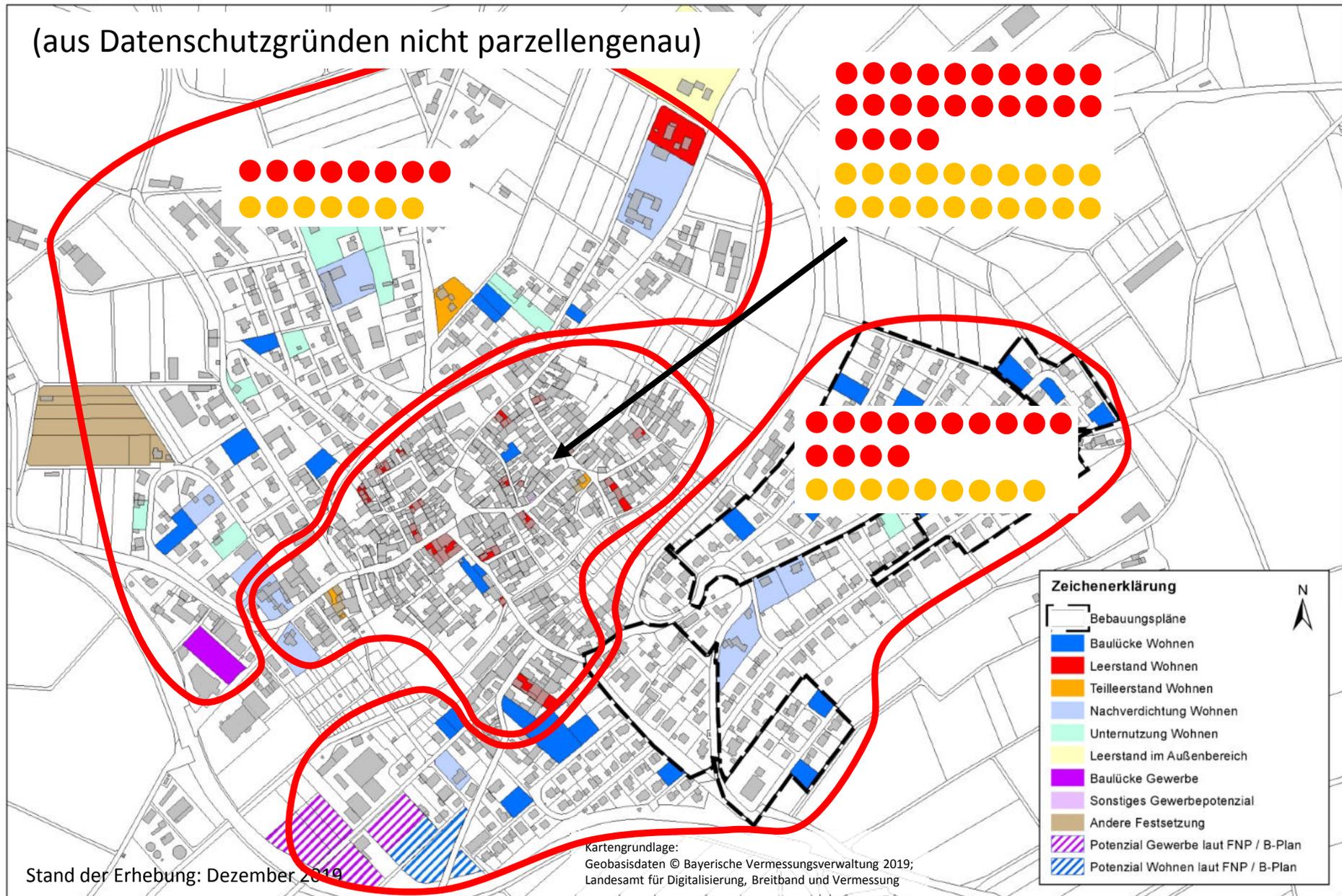


# Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

## Leerstandsrisiken in Remlingen



(aus Datenschutzgründen nicht parzellengenau)





# Wie geht Innenentwicklung?

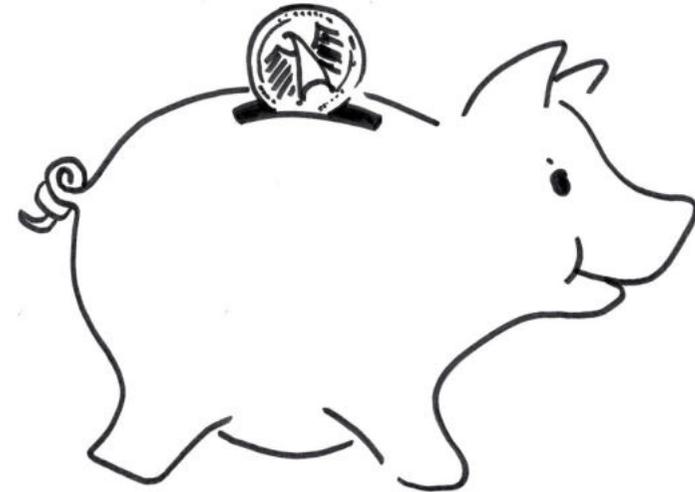


# Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

## Problem der Baulücken



=

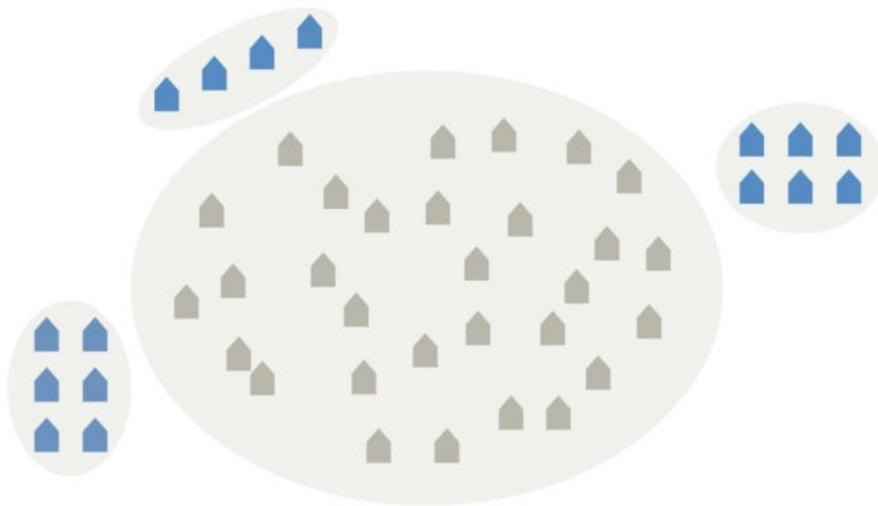


- leeres Grundstück dient Eigentümer als Kapitalanlage
- Interessent findet keinen Bauplatz, zieht dann vielleicht weg
- Gemeinde hat außer Vorkaufsrecht wenig rechtliche Möglichkeiten



# Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

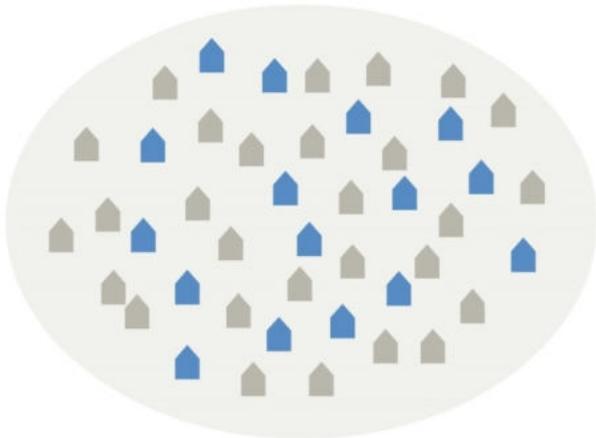
## Folge für die weitere Siedlungsentwicklung



### 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





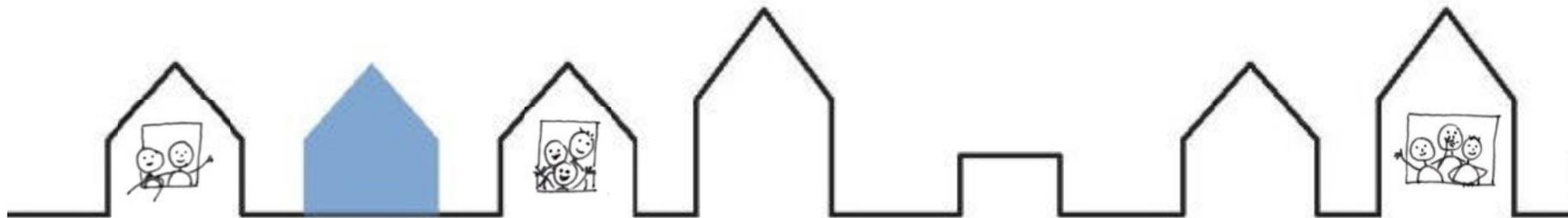
# Welche Vorteile hat Innenentwicklung?





### Attraktive und vitale Ortskerne

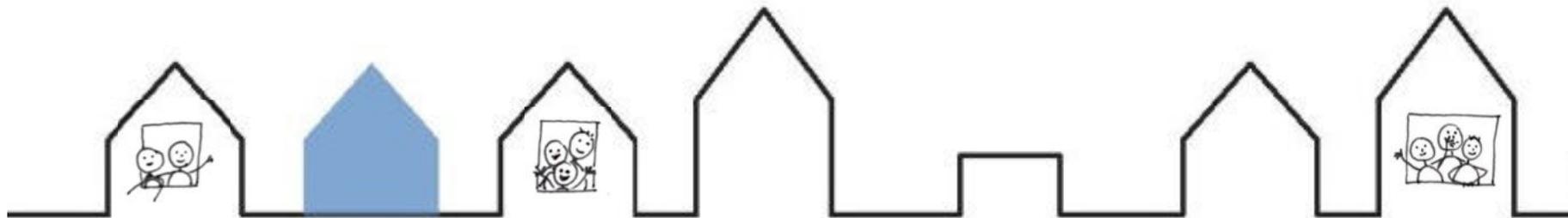
- Bewahrung des gewachsenen, kompakten Ortsbildes
- Belebung und Aufwertung des Ortskerns
- Stärkung der Gemeinschaft durch eine ausgewogene Altersstruktur im Quartier
- Sicherung der Geschäfte und Dienstleistungen im Ortskern durch eine hohe Frequentierung der Angebote





### Kurze Wege

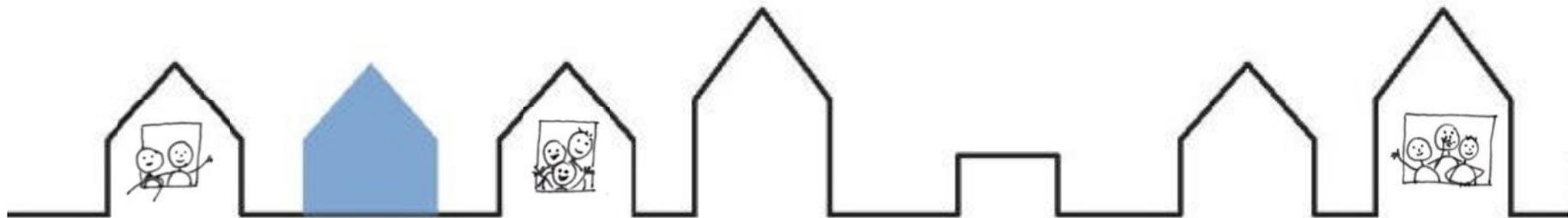
- fußläufige Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, medizinische Versorgung und Rathaus
- Lebensmittelversorgung und Gastronomie ebenfalls schnell erreichbar
- aus diesen Gründen weniger Verkehrsaufkommen





### Natur und Landschaft

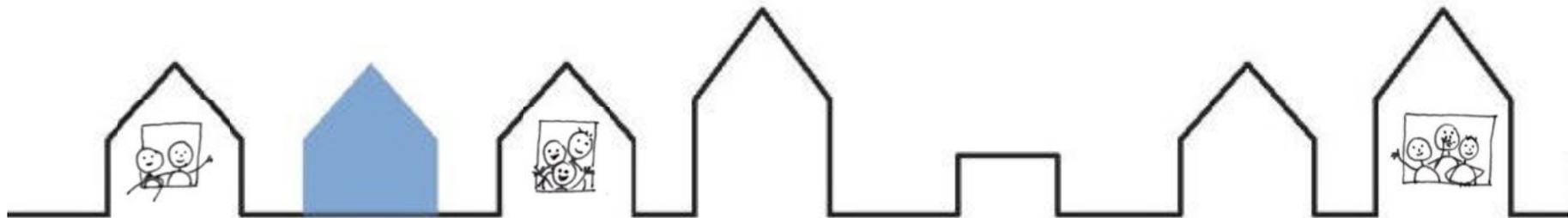
- ökologisch wertvolle Landschaft am Siedlungsrand wird erhalten
- ortsnahe Erholungsqualitäten werden erhalten
- kurze Wege in die Natur





### Kosten

- Kosteneinsparung durch effiziente Versorgungsstrukturen
- keine neuen Erschließungsmaßnahmen erforderlich
- langfristig geringere Unterhaltskosten





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





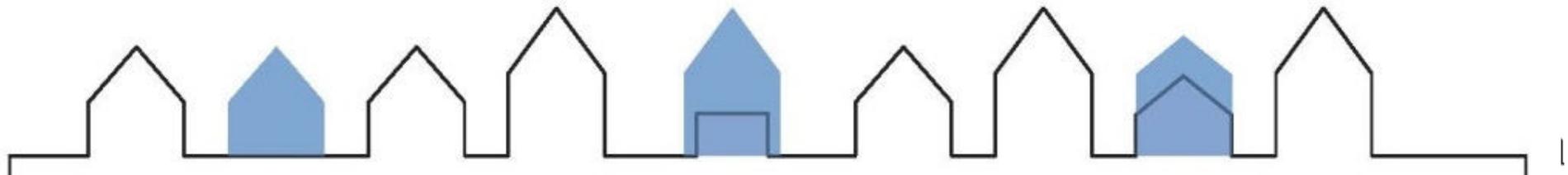
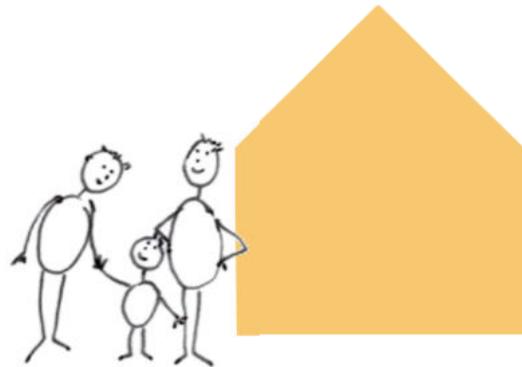
# Welche Möglichkeiten haben Sie als Eigentümer?





## Eigennutzung

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



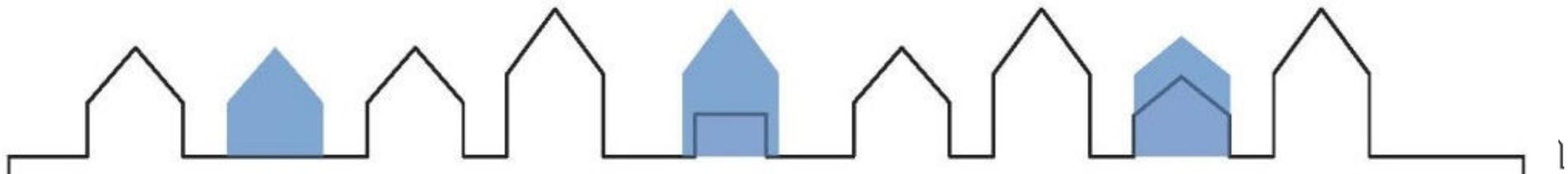
# Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

## Welche Möglichkeiten haben Sie als Eigentümer



### Verkauf

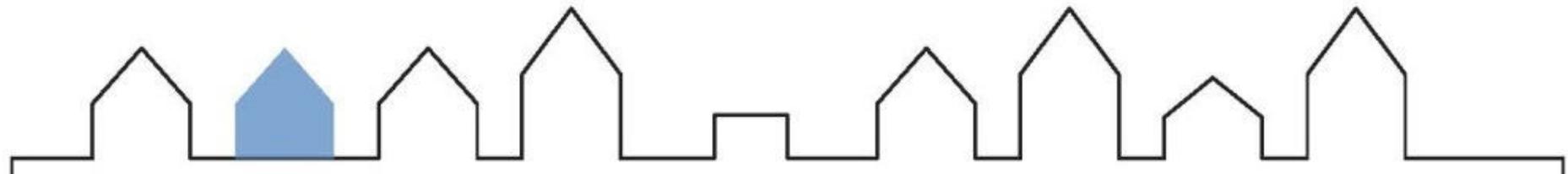
Neue Eigentümer können bauen oder sanieren





### Reinvestition auf eigenem Grundstück

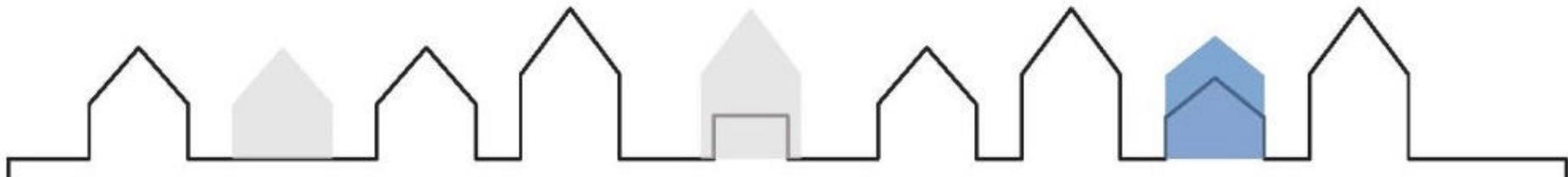
- Eigentümer bringt Grundstück ein (z.B. Wert 100.000,- €)
- Anwesen wird mit 3 Wohnungen bebaut
- Eigentümer erhält eine Wohnung im gleichen Wert
- Eigentümer bleibt weiterhin im Immobilieneigentum
- Eigentümer hat zusätzlich Mieteinnahmen
- Option der Eigennutzung





### 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
- Eigentümer bleibt weiterhin im Immobilieneigentum
- Eigentümer hat zusätzlich Mieteinnahmen
- Option der späteren Eigennutzung





## Effizienz in Haus und Grundstück verbessern

- Durch Reduzierung der eigenen Nutzung auf die notwendige Fläche werden Raumreserven für neue Wohnungen aktiviert



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





## 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



**In Teilen des Anwesens weitere Nutzungen ermöglichen  
(z. B. Arbeitsplätze für co-working,  
Praxen, Büros, Ateliers...)**

Stadt Weikersheim, Ortschaft Schäftersheim

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





## Stellplätze für grundstücksfremde Nutzer schaffen



Stadtlauringen

Nutzung ehemals landwirtschaftlicher  
Gebäude als Parkscheune



# Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

## Welche Möglichkeiten haben Sie als Eigentümer



**Errichtung eines weiteren, kleinen Wohngebäudes auf dem Grundstück**

**(hier: „Wohnbox“, Tiny House)**



Beispiel in Ebermannstadt



Beispiel in Ebermannstadt





### Temporäre Nutzung

- Verpachtung des Grundstücks / eines Teils des Grundstücks für befristeten Zeitraum, z.B. für eine Wohnnutzung mit mobilen Wohncontainern
- Keine endgültige Festlegung nötig, Pachteinahmen



Beispiel in Gerbrunn



Beispiel in Gerbrunn





# 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 Frühjahr 2020



# Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

## Fragebogen & Flyer



Markt Remlingen  
 Eigentümerbefragung im Rahmen der Innenentwicklungsstrategie  
 der Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen e.V.

Markt Remlingen  
 Rathaus  
 Marktplatz 1  
 97280 Remlingen

**Datenschutz**  
 Mit der Rückführung des Fragebogens willige ich ein, dass die von mir im Rahmen der Befragung gemachten Angaben über Grundstücksbezogene Angaben zum Zweck der Erarbeitung einer Innenentwicklungsstrategie durch die Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen e.V. und die unterzeichnenden 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, Indizierung usw.) ausgewertet. Eine Veröffentlichung im Rahmen der Innenentwicklungsstrategie erfolgt vollständig anonymisiert, z.B. in Form von Ergebnisdiagrammen, großformatigen Übersichten o.Ä., 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: <http://www.remlingen.de/datenschutzseite/markt-remlingen>

**Angaben zur Potenzialfläche**

Flurstück-Nummer:  Serienbrief:   
 Anschrift:  Serienbrief:

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

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

... als der nächsten 5 Jahre vorstellen

Grundstück  
 Grundstück  
 Grundstück  
 Grundstück

Wohneigentum auf eigenem Grundstück  
 Wohneigentum auf anderem Grundstück

Grundstück in näherer Zukunft  
 Grundstück in weiterer Zukunft

Käufer zu finden  
 Vermarktung  
 Schwierigkeiten

**WALDSASSENGAU**  
 IM WÜRZBURGER WESTEN E.V.

**INNENENTWICKLUNG**  
 Möglichkeiten für Ihr Leben in der Mitte

EISINGEN | GREUSSENHEIM | RIST | NEUBRUNN  
 REMLINGEN | DETTINGEN | WALDBÜTTELBRUNN





### Wozu der Fragebogen:

- Ihre Antwort hilft uns, Potenziale in Remlingen 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





### 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 <b>Teilflächen</b> des Grundstückes
<input type="checkbox"/>	Verpachtung / Vermietung des gesamten Grundstückes
<input type="checkbox"/>	Reinvestition: Tausch des Grundstückes gegen Wohneigentum <b>auf eigenem Grundstück</b> mit Wertausgleich
<input type="checkbox"/>	Reinvestition: Tausch des Grundstückes gegen Wohneigentum <b>auf anderem Grundstück</b> 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






# Eigentümerberatung



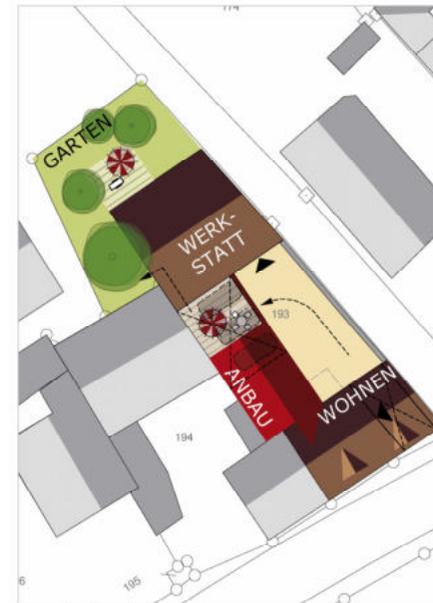
# Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

## Eigentümerberatung



**Auf Wunsch ist eine Beratung durch die Gemeinde bei Sanierung möglich**

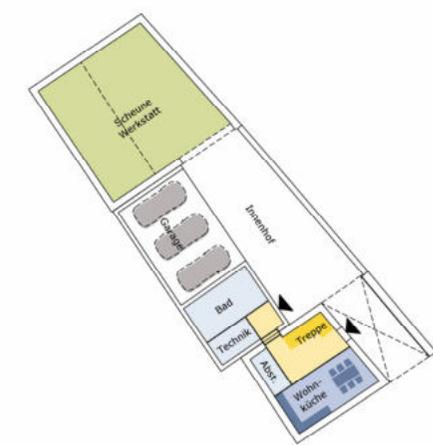
→ Aufzeigen von Nutzungsmöglichkeiten



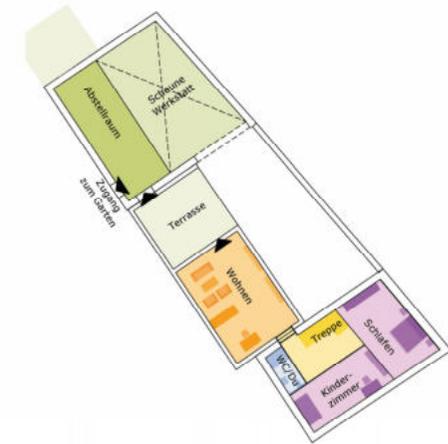
Lageplan Neuplanung



Innenhof mit Scheune und Nebengebäuden



Schemagrundrisse Umbau: Erdgeschoss

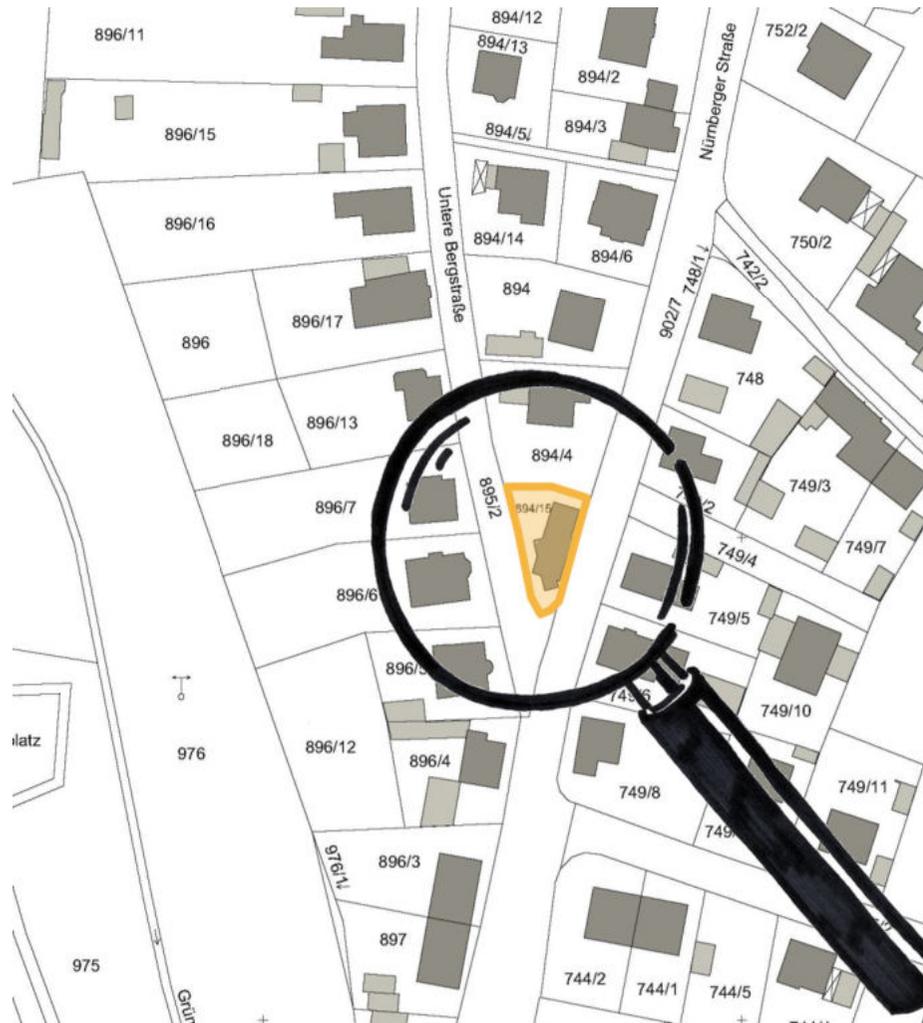


Schemagrundrisse Umbau: Obergeschoss



# Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

## Eigentümerberatung



### Beratung bei schwierigen Grundstücken

Beispiel Heroldsberg:  
ca. 280 m<sup>2</sup> Grundstück, schwieriger  
Zuschnitt, dennoch bebaubar





**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

