



Interkommunale Strategie zur Baulandaktivierung

**Informationsveranstaltung
In Waldbüttelbrunn am 16.09.2019**





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 ihrer 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





Arbeitsschritte

- 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





Warum Innenentwicklung?
Was ist Innenentwicklung?
Wie geht Innenentwicklung?





Warum Innenentwicklung?





Ausdehnung der Siedlungsfläche in den vergangenen Jahrzehnten

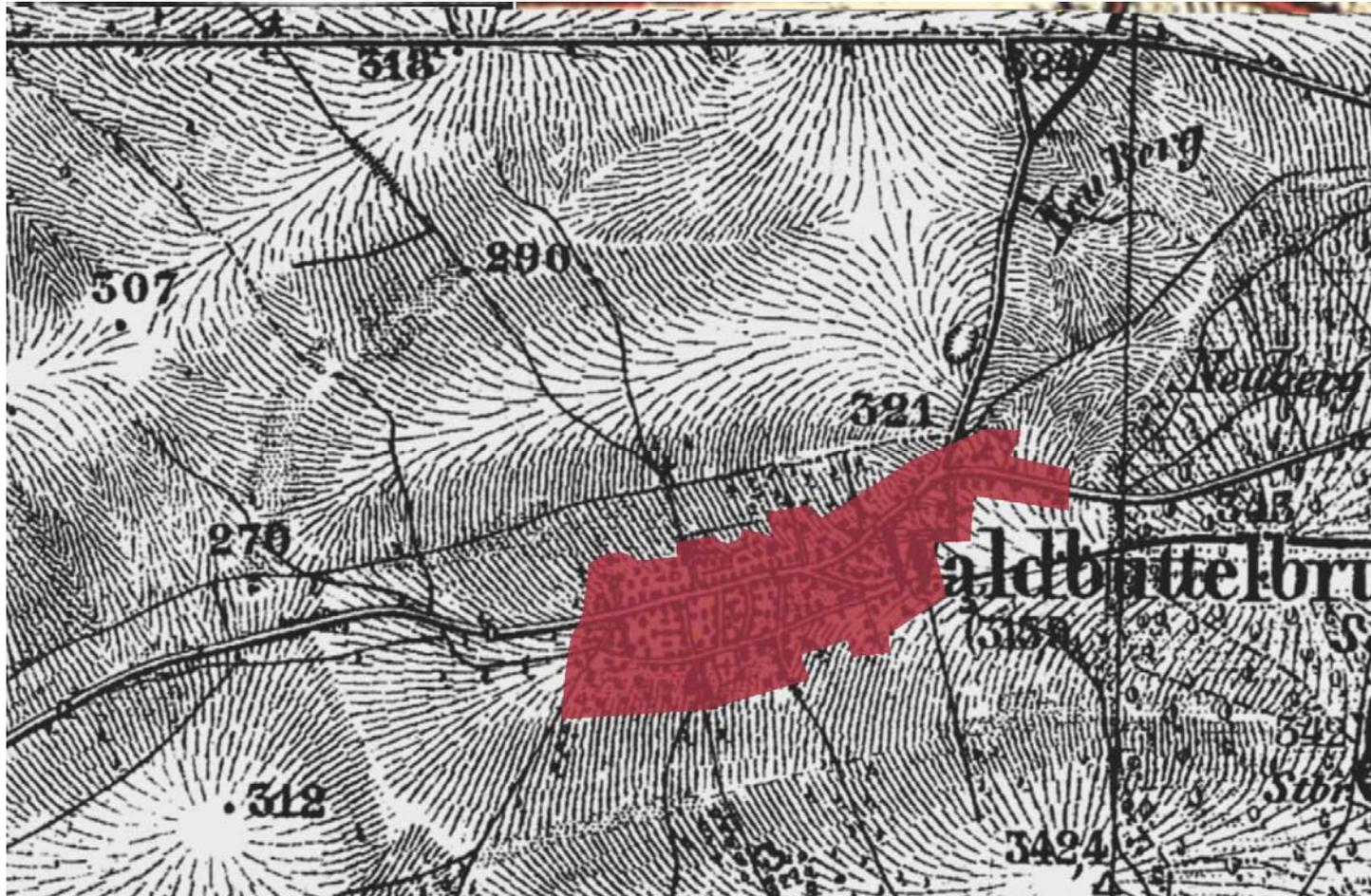


Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Warum Innenentwicklung?



Waldbüttelbrunn



1933

ca. 32 ha
ca. 1.560 EW
= 49 EW/ha

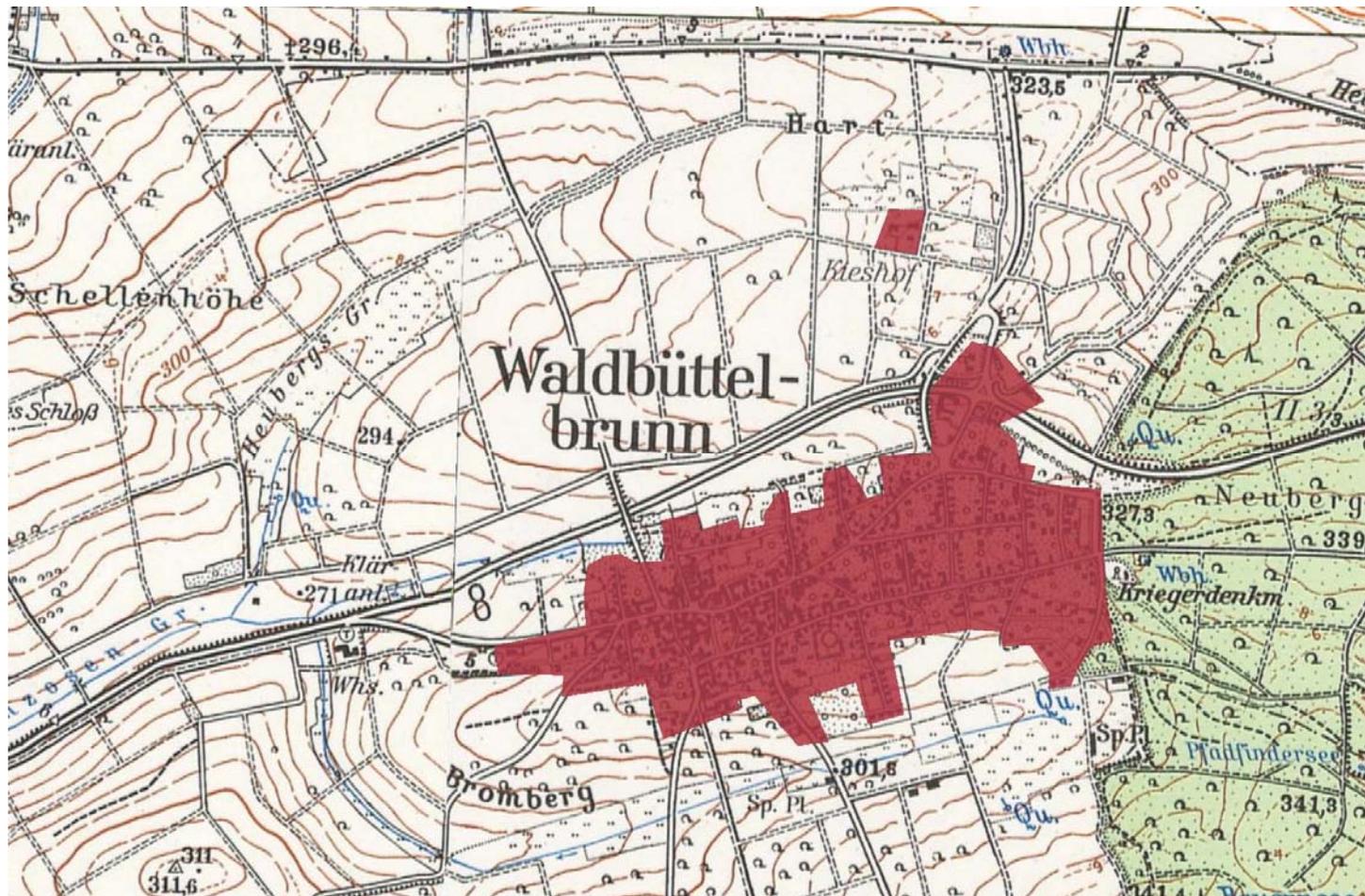


Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Warum Innenentwicklung?



Waldbüttelbrunn



1968

ca. 53 ha
ca. 2.900 EW
= 55 EW/ha

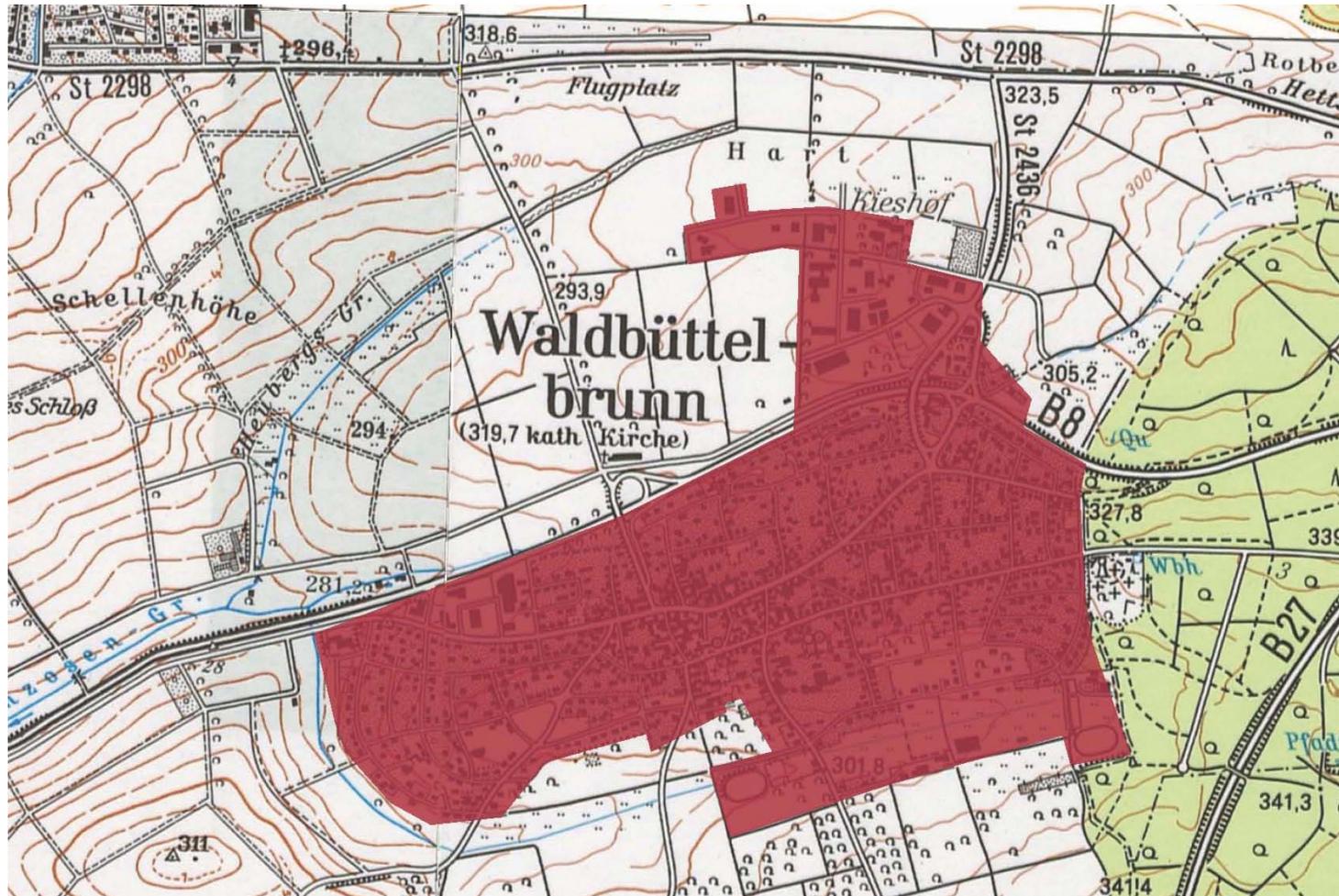


Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Warum Innenentwicklung?



Waldbüttelbrunn



1998

ca. 130 ha
ca. 4.220 EW
= 32 EW/ha

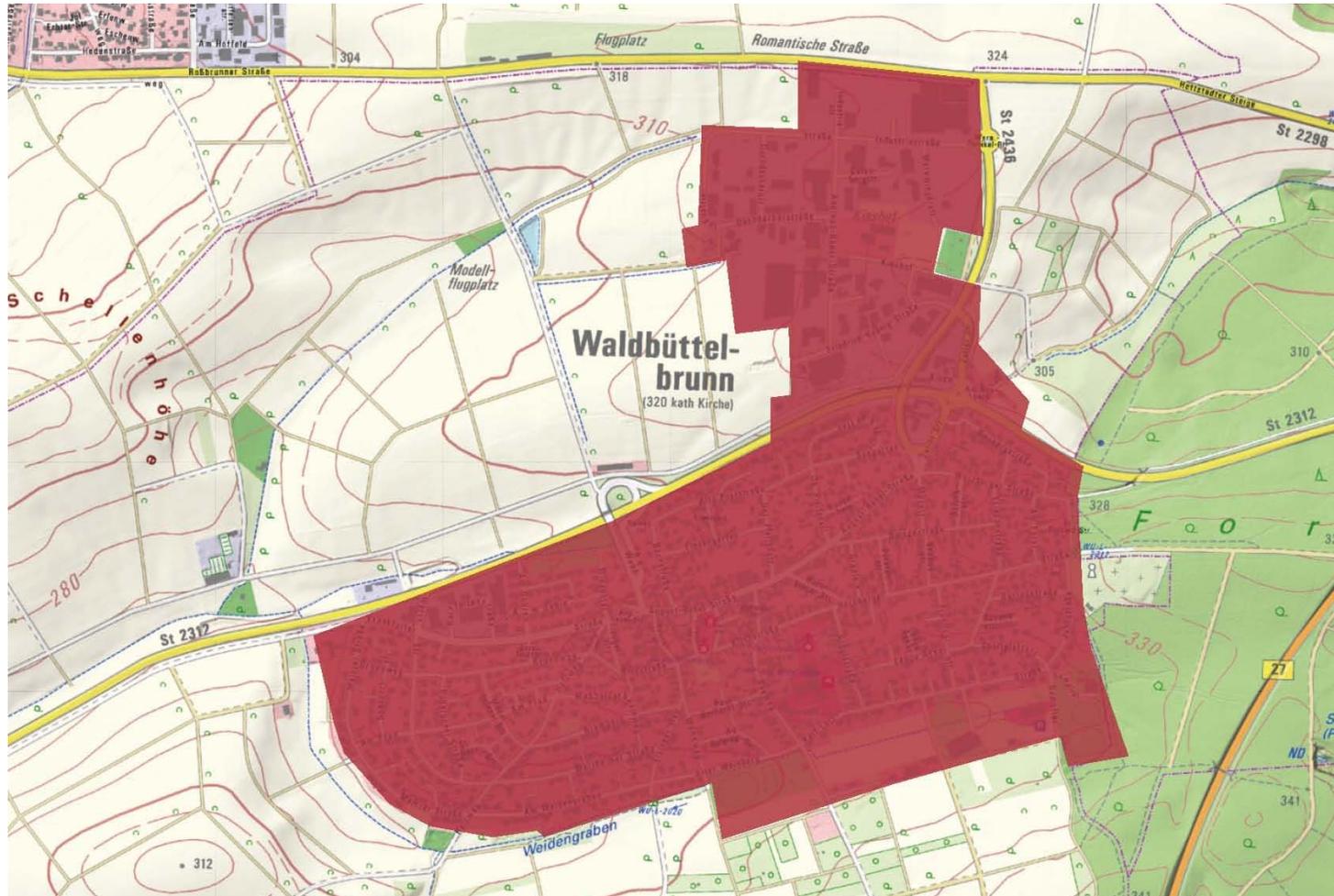


Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Warum Innenentwicklung?



Waldbüttelbrunn



aktuell

ca. 160 ha
ca. 4.320 EW
= 27 EW/ha

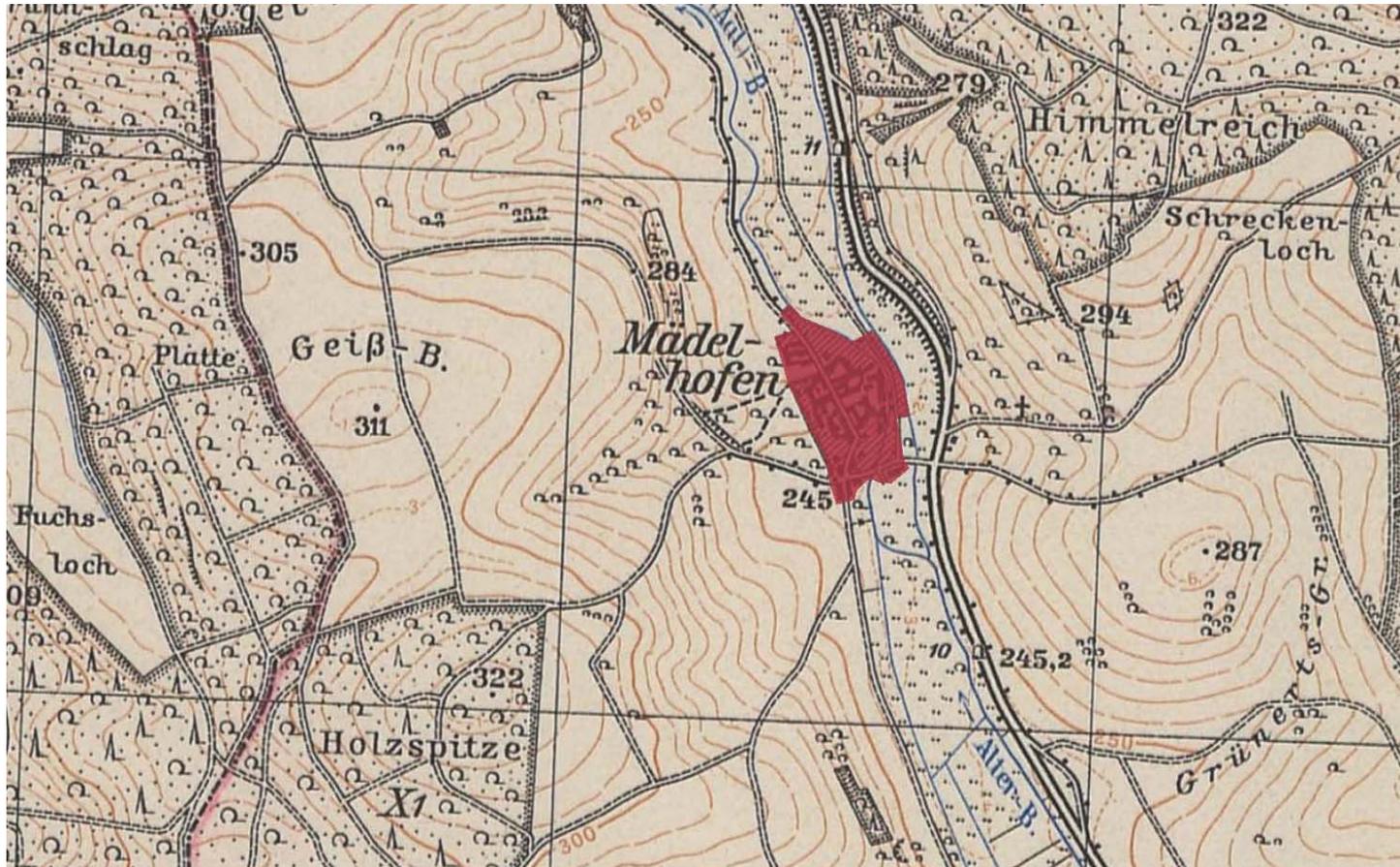


Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Warum Innenentwicklung?

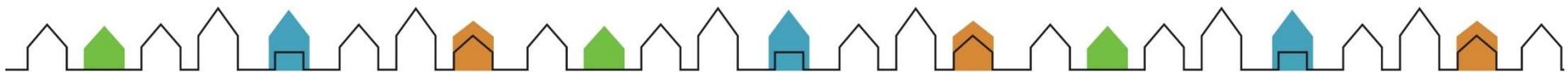


Mädelhofen



1938

ca. 5,3 ha

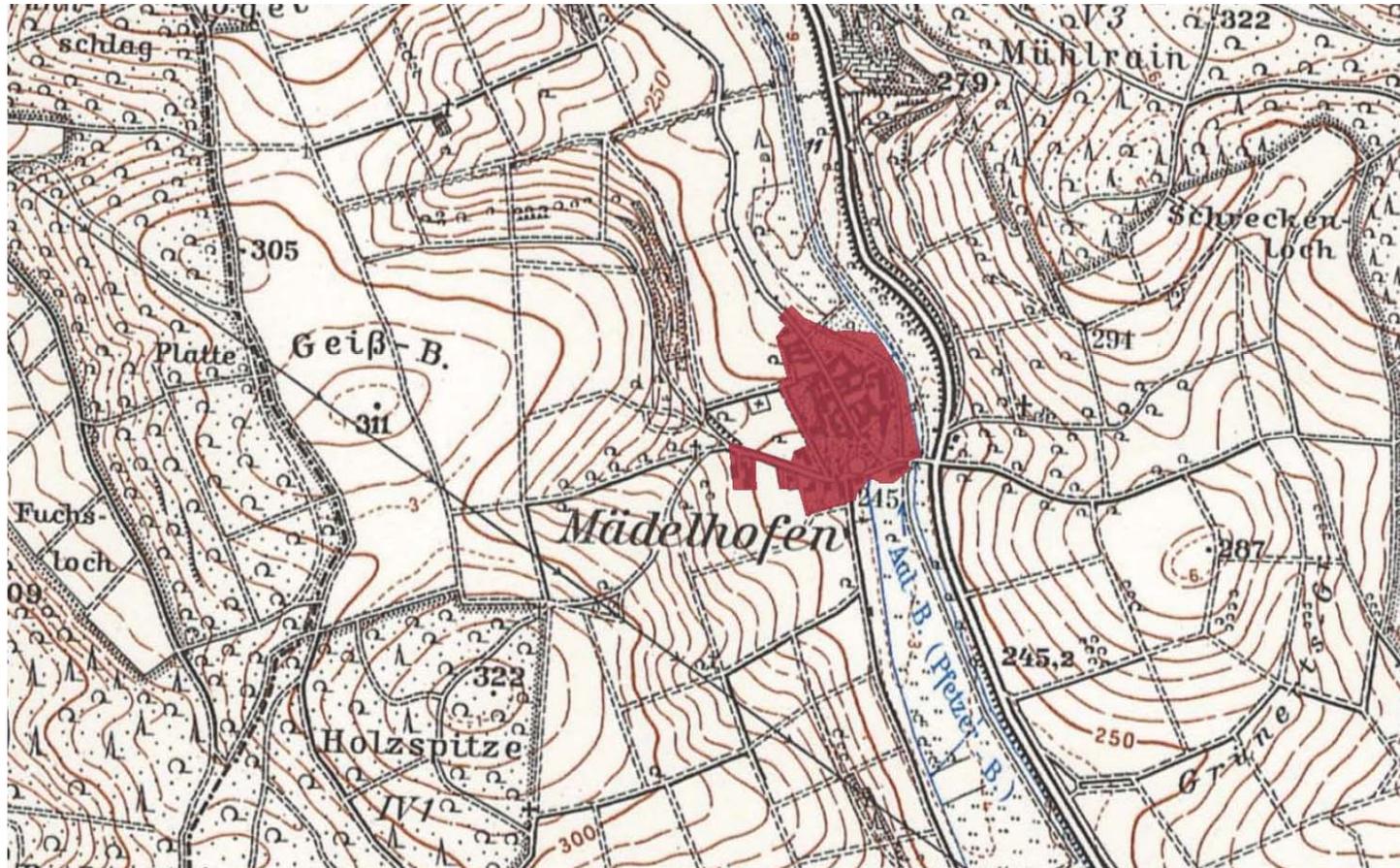


Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Warum Innenentwicklung?



Mädelhofen



1966

ca. 7,4 ha

ca. 145 EW

= 20 EW/ha

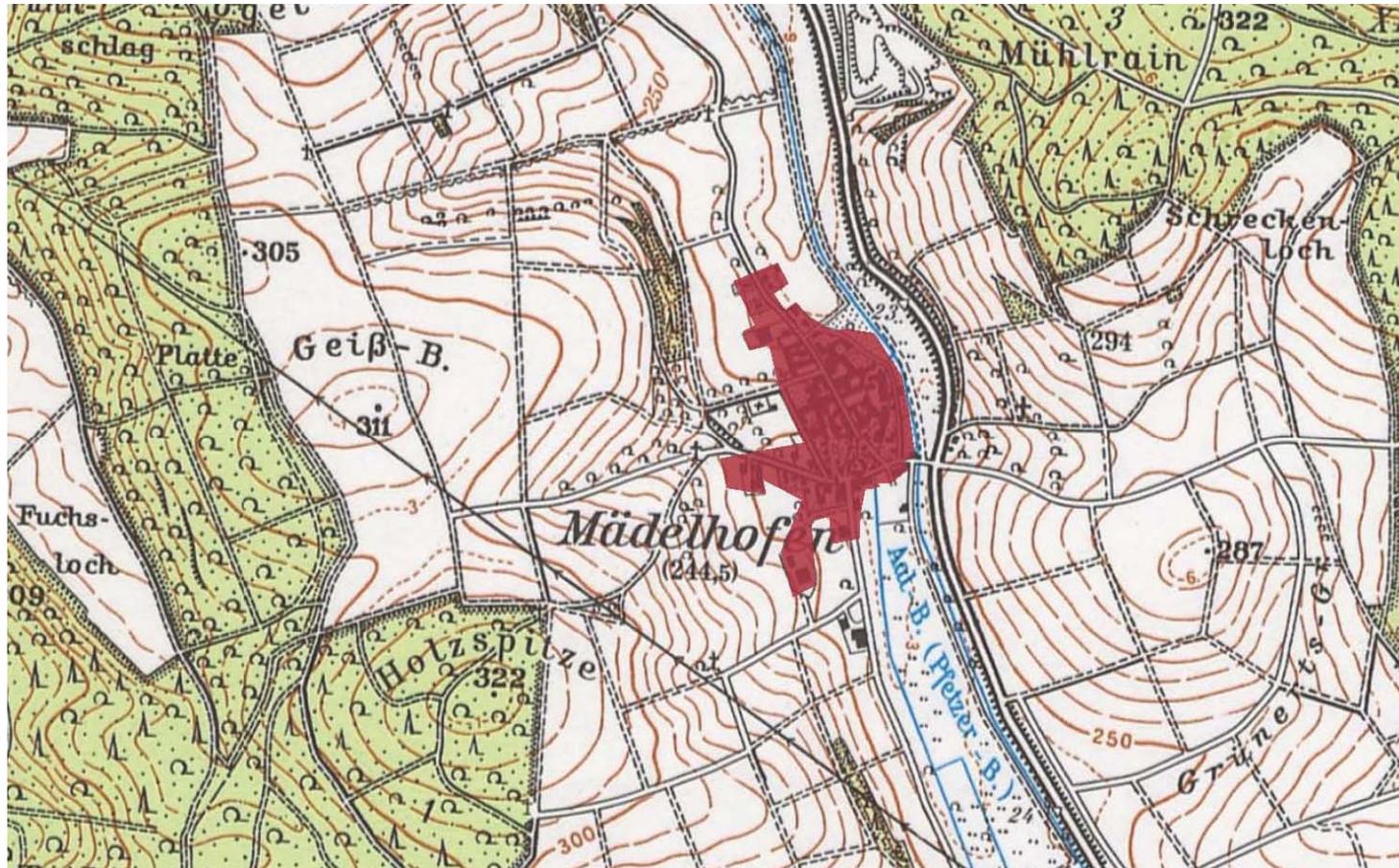


Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Warum Innenentwicklung?



Mädelhofen



1998

ca. 10 ha

ca. 200 EW

= 20 EW/ha



Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Warum Innenentwicklung?



Mädelhofen



aktuell

ca. 17 ha
ca. 330 EW
= 19 EW/ha

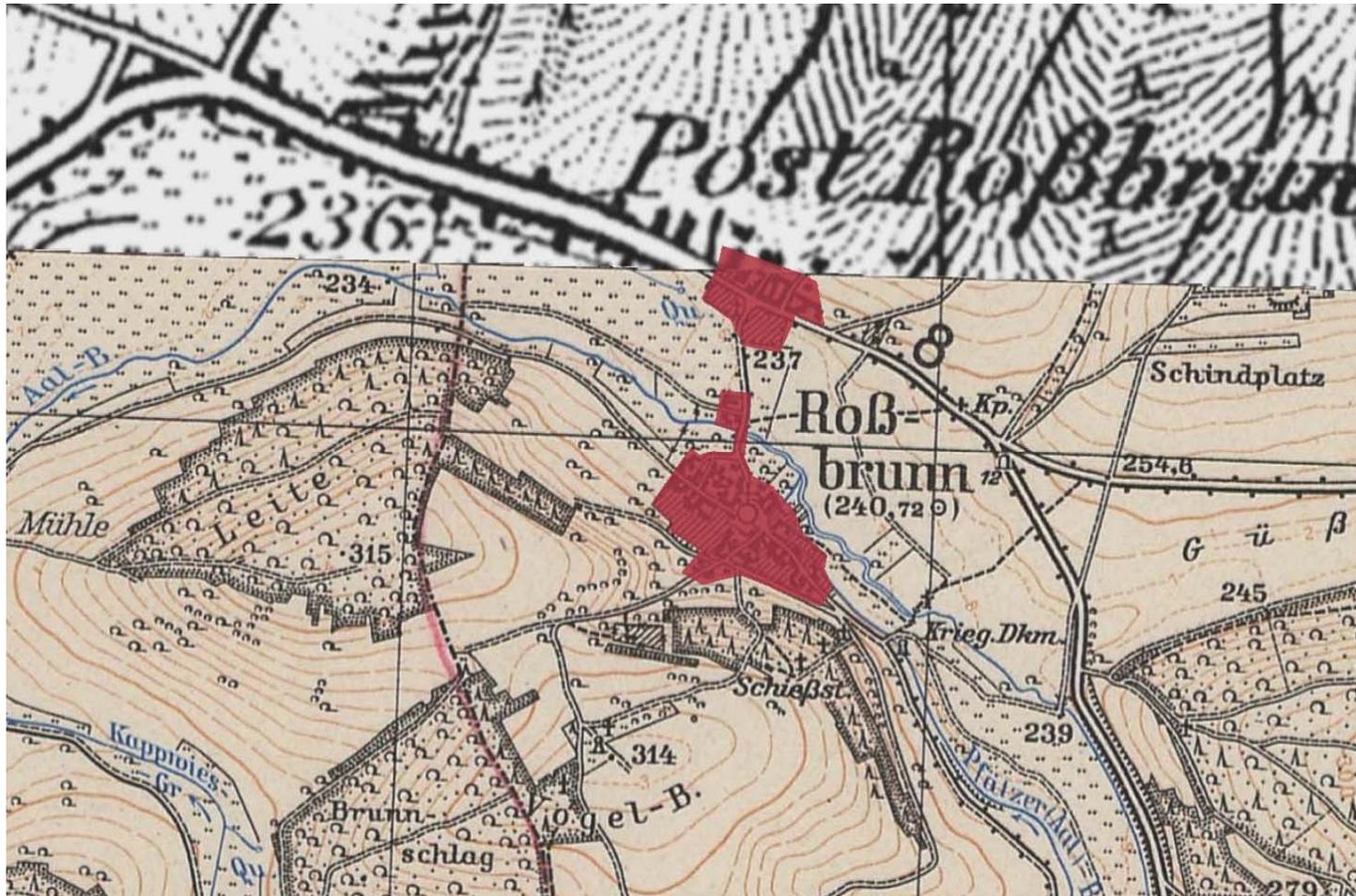


Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Warum Innenentwicklung?



Roßbrunn



1938

ca. 8,7 ha

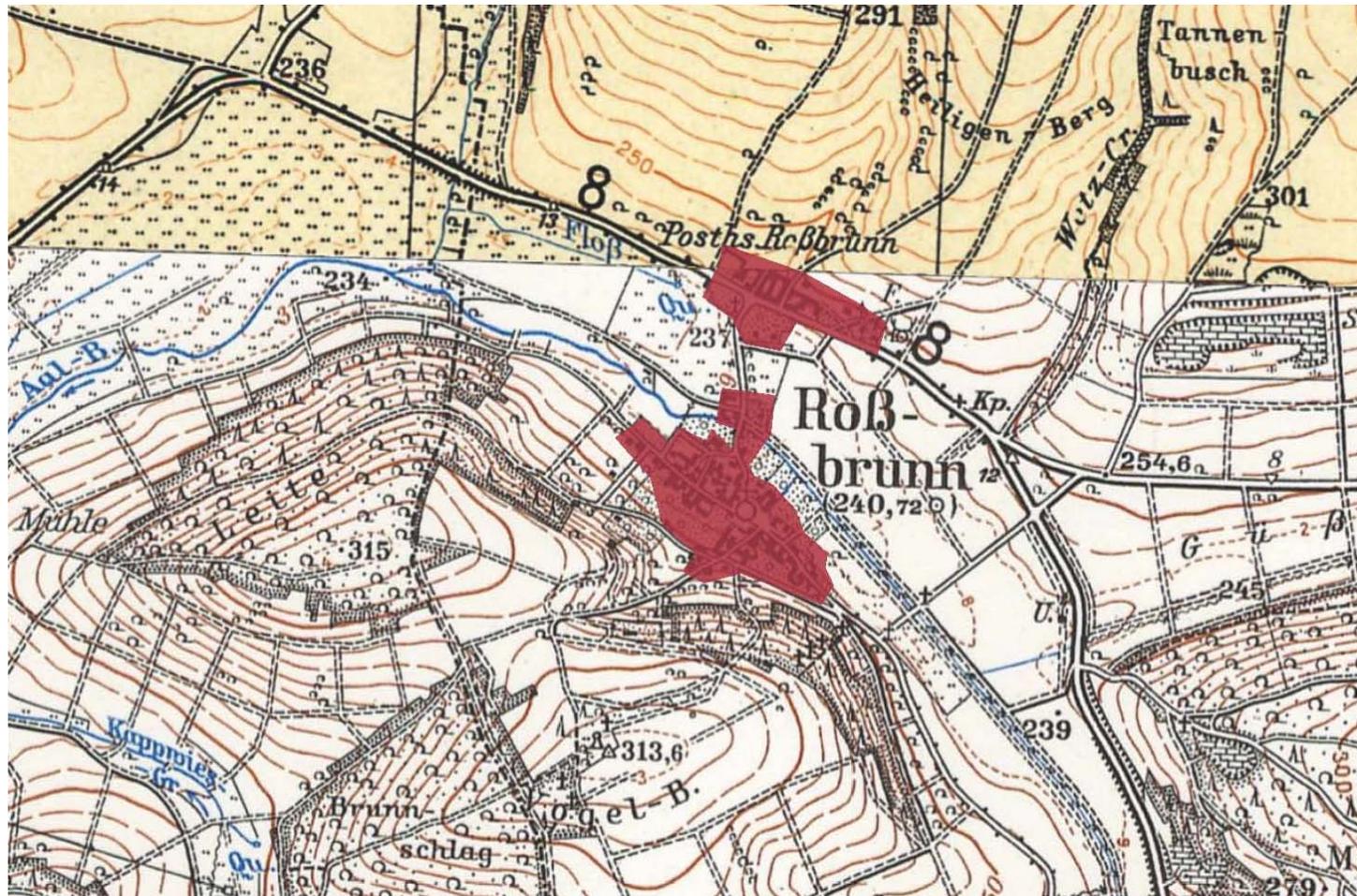


Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Warum Innenentwicklung?



Roßbrunn



1966

ca. 12 ha
ca. 385 EW
= 32 EW/ha

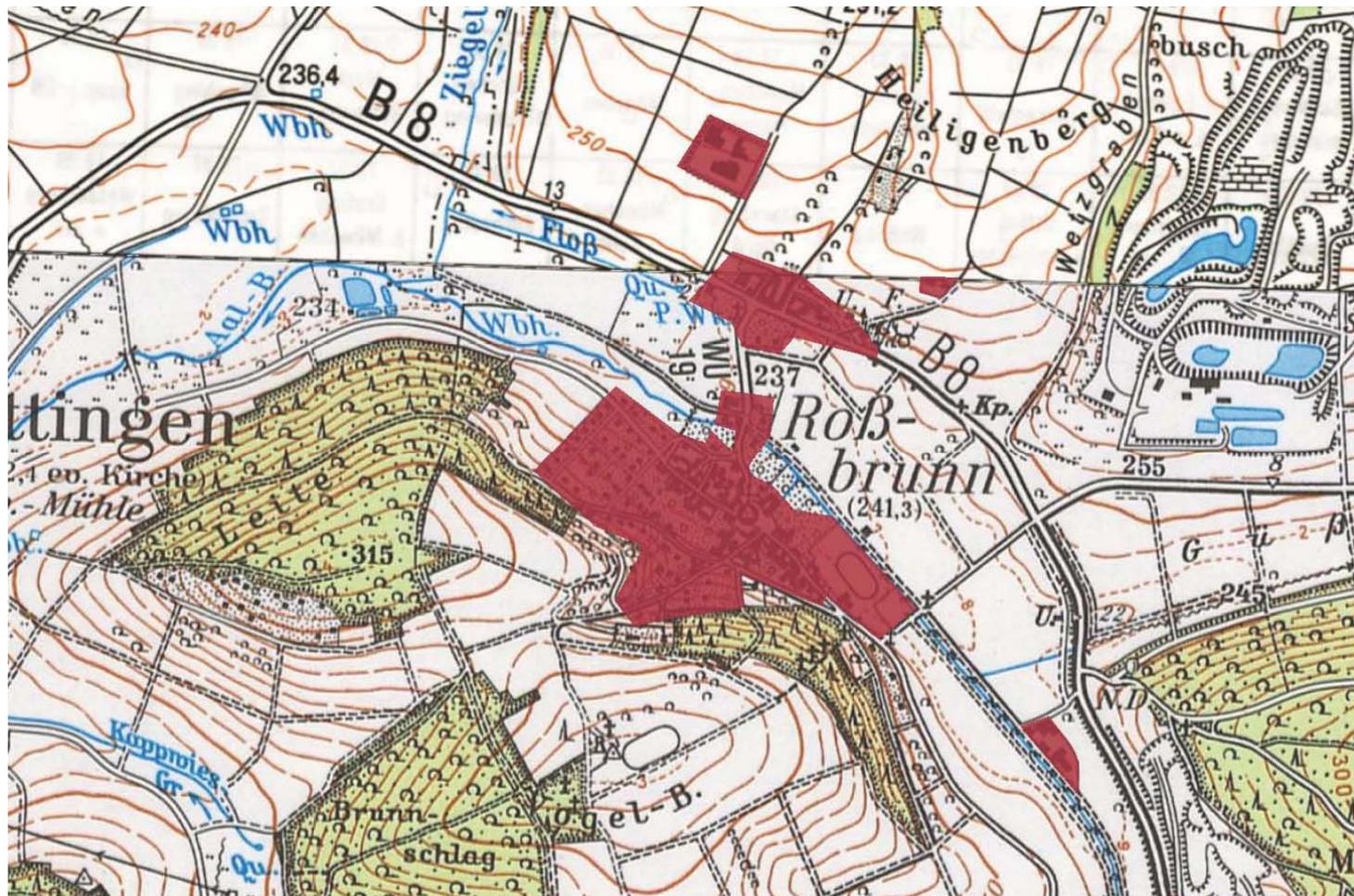


Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Warum Innenentwicklung?



Roßbrunn



1998

ca. 22 ha

ca. 480 EW

= 22 EW/ha

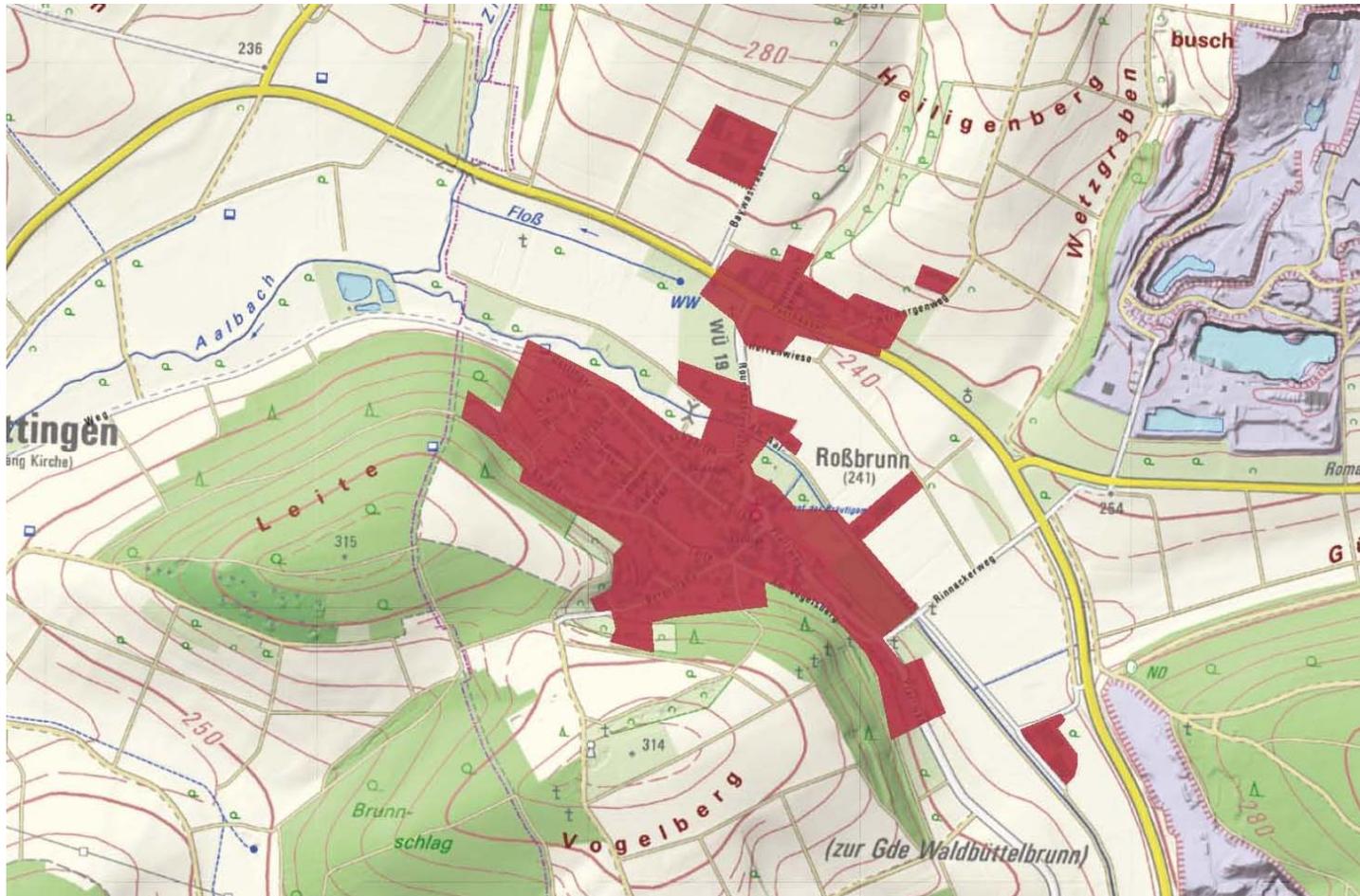


Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Warum Innenentwicklung?



Roßbrunn



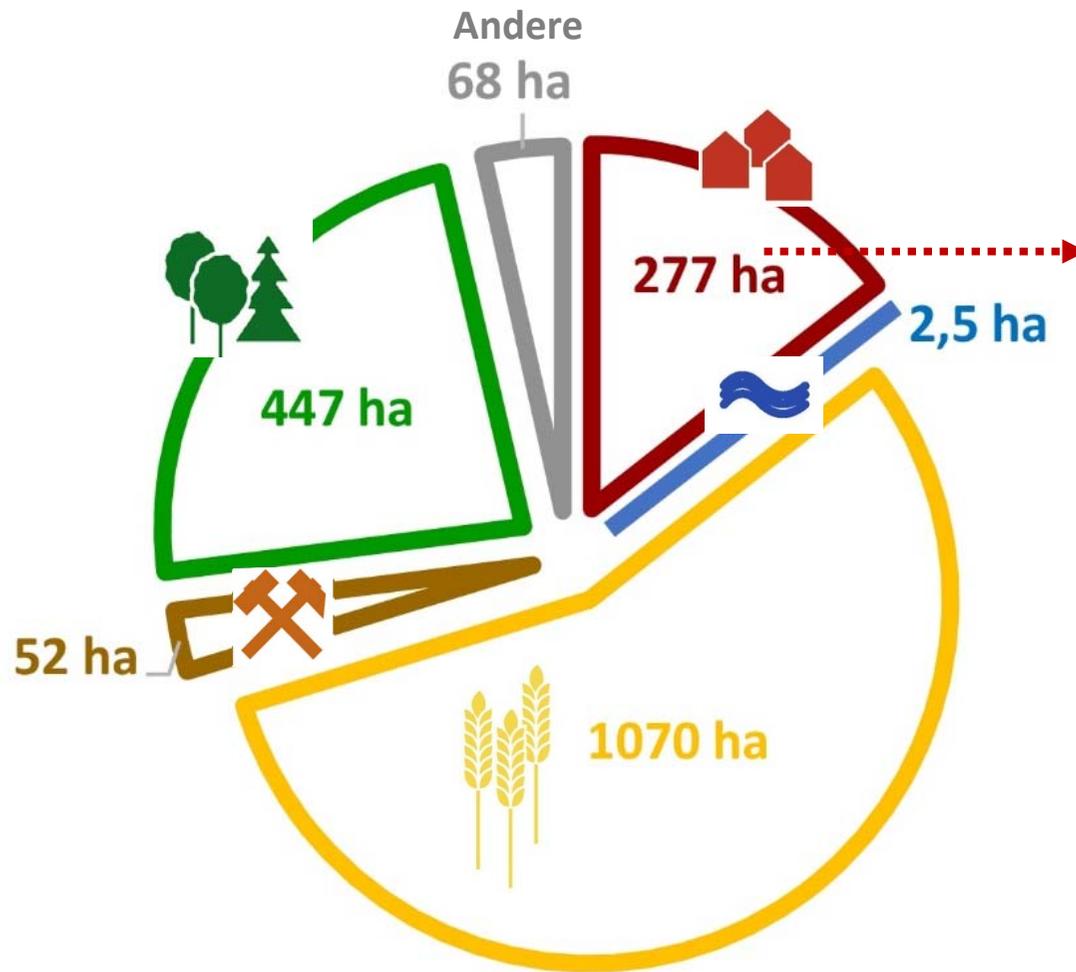
aktuell

ca. 31 ha
ca. 520 EW
= 17 EW/ha



Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Warum Innenentwicklung?



Gemarkung gesamt: ca. 1916 ha

Erholungsfläche
ca. 16 ha

Verkehrsfläche
ca. 125 ha

Gebäude- und Freifläche
und gemischte Nutzungen
ca. 137 ha

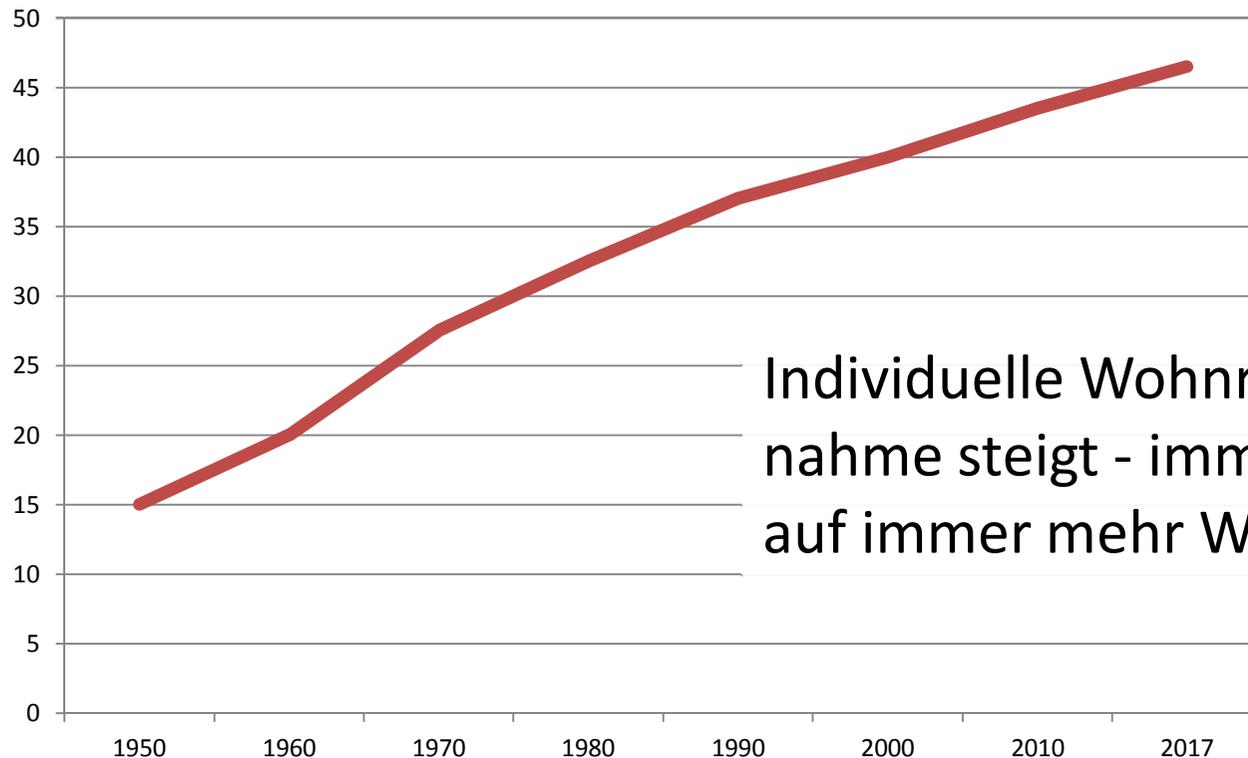


Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Warum Innenentwicklung?



**Wohnflächenverbrauch
Quadratmeter je Einwohner in Deutschland**



Individuelle Wohnrauminanspruchnahme steigt - immer weniger Bürger auf immer mehr Wohnfläche





Was ist Innenentwicklung?



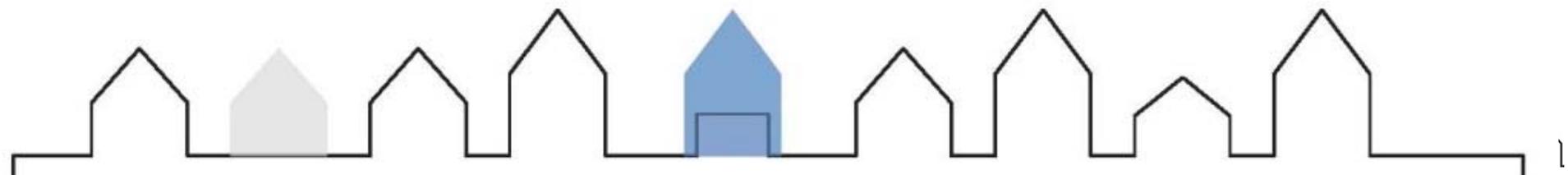


Bebauung von
Baulücken
(Bergheinfeld)



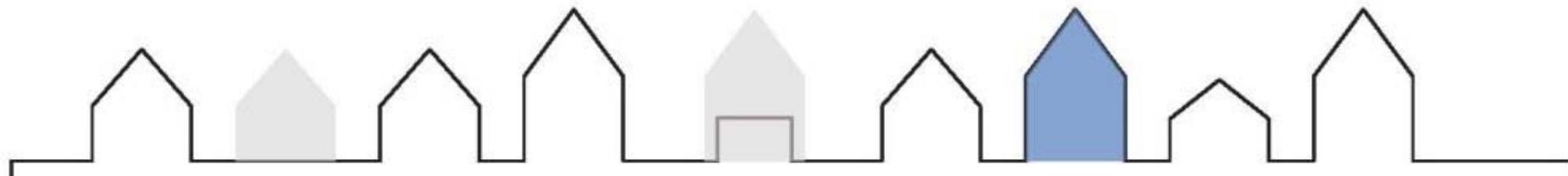


Nutzung von
untergenutzten
Grundstücken
(Eisingen)





Wiedernutzung von
Leerständen durch
Sanierung
(Sennfeld)

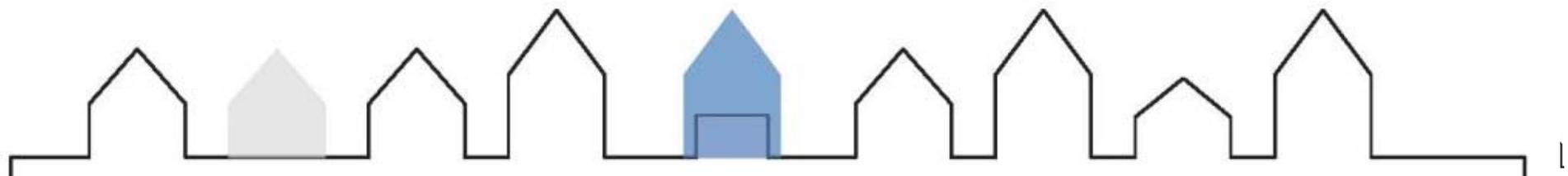


Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Was ist Innenentwicklung?



Umbau von Scheunen
zum Wohnhaus
(Höchberg)

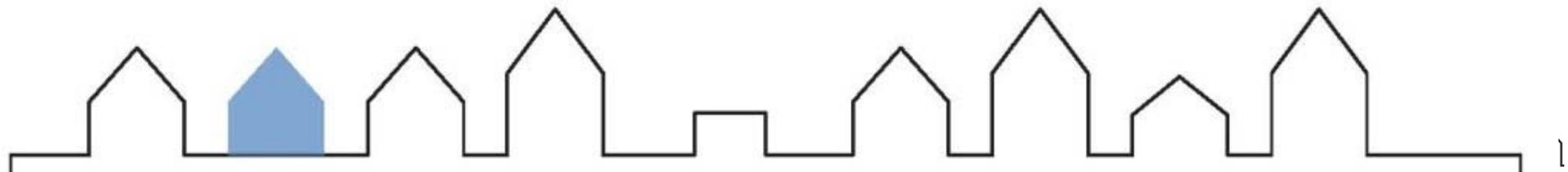


Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Was ist Innenentwicklung?



- 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

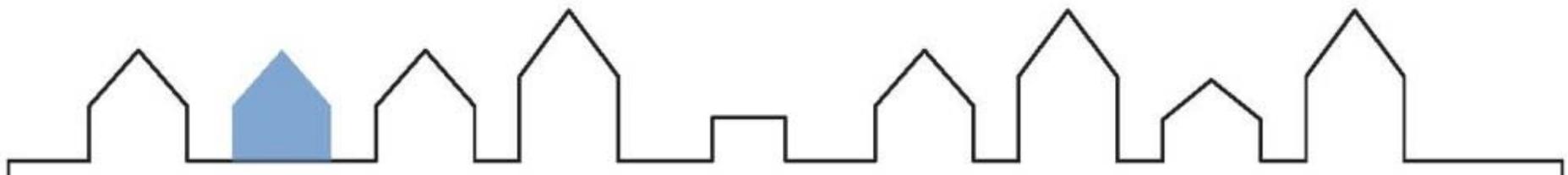


Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Was ist Innenentwicklung?

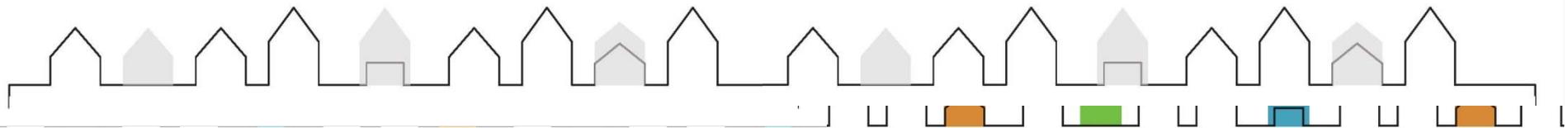


Nachverdichtung
(Höchberg, Hauptstraße, Wohn- und Geschäftshäuser)





Wo liegen Potenzialflächen in Waldbüttelbrunn, Mädelhofen und Roßbrunn?



Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Potenzialflächen in Waldbüttelbrunn



Zeichenerklärung

- Bebauungspläne
- Baulücke Wohnen
- Leerstand Wohnen
- Teilleerstand Wohnen
- Nachverdichtung Wohnen
- Unternutzung Wohnen
- Baulücke Gewerbe
- Sonstiges Gewerbepotenzial
- Potenzial Gewerbe laut FNP / B-Plan
- Potenzial Wohnen laut FNP / B-Plan
- Aktiviertes Potenzial

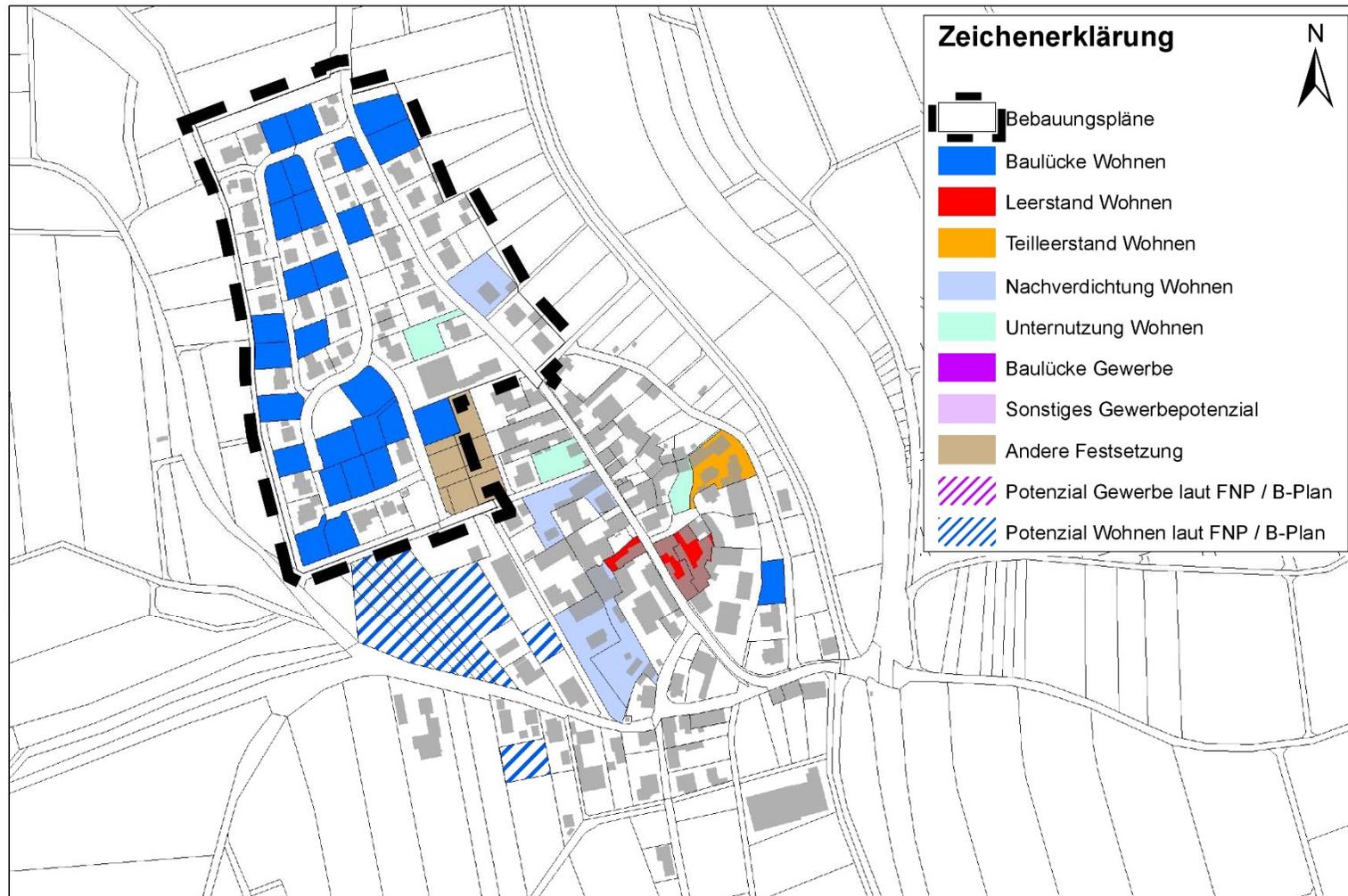


Stand der Erhebung: Juni 2019



Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Potenzialflächen in Mädelhofen

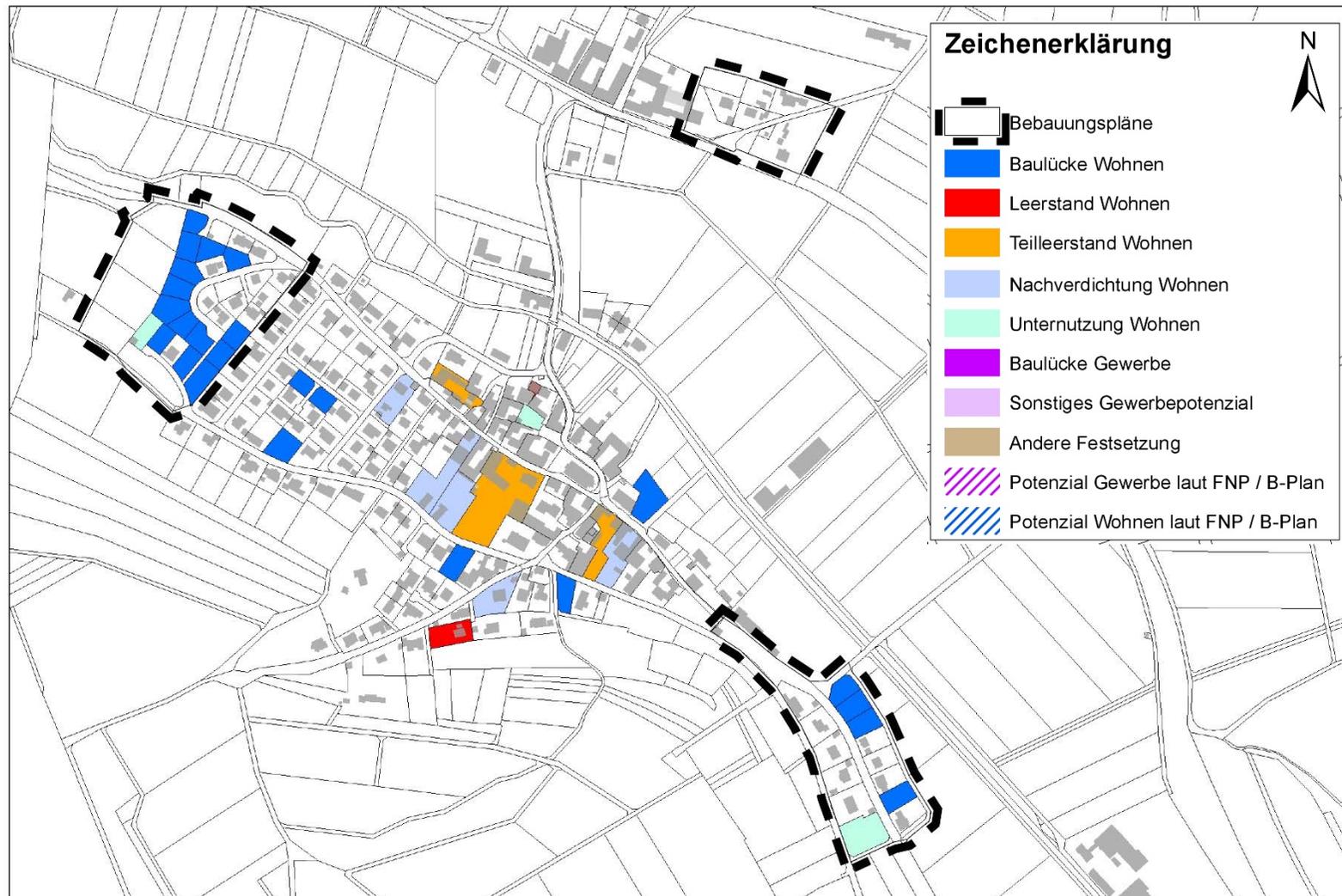


Stand der Erhebung: Mai/Juni 2019



Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Potenzialflächen in Roßbrunn



Stand der Erhebung: Mai 2019

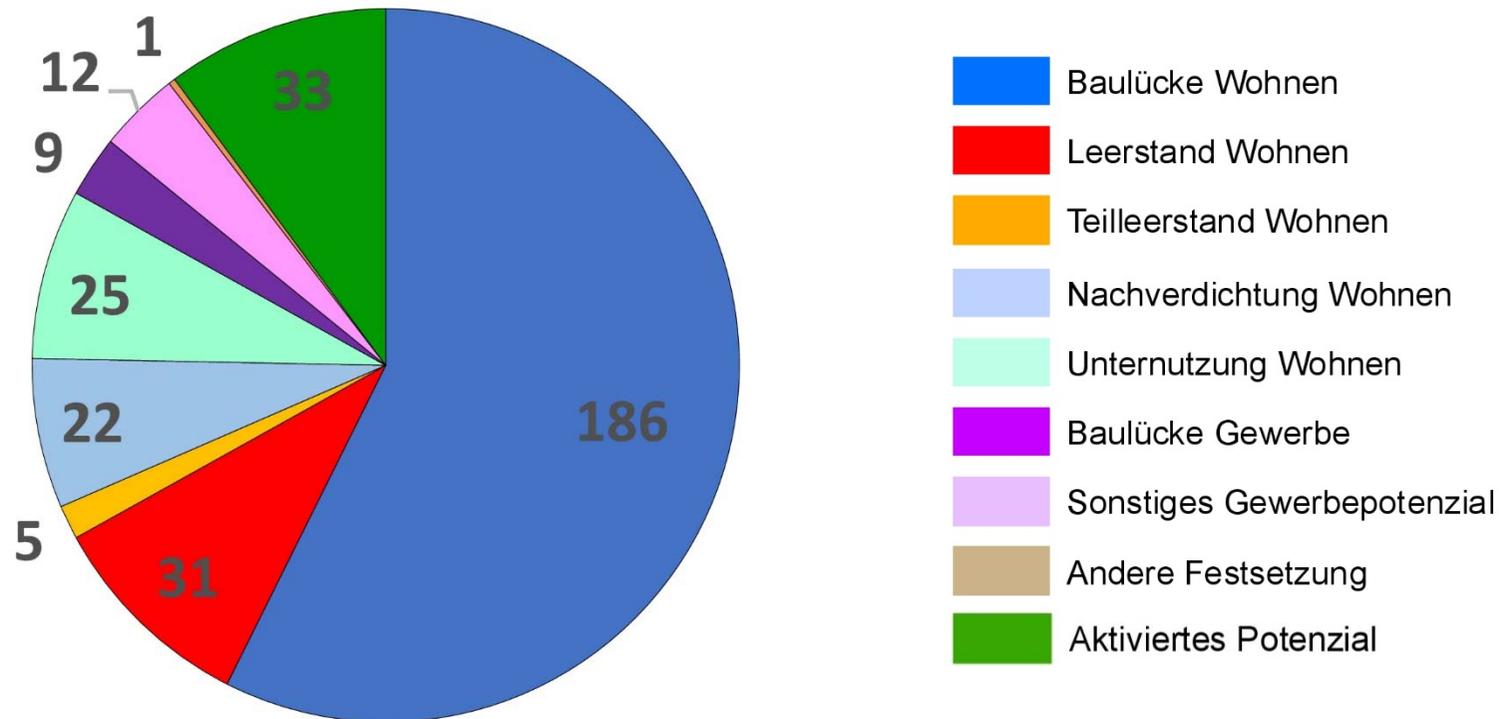


Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Potenzialflächen in der Gemeinde Waldbüttelbrunn



Anzahl der Potenzialflächen





Wie geht Innenentwicklung?

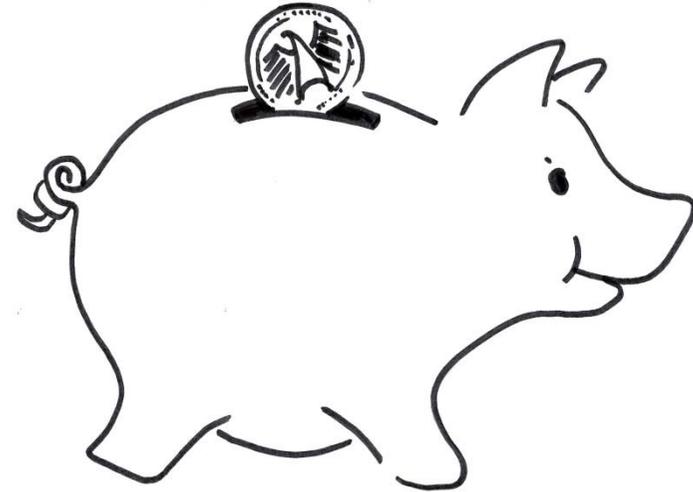


Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Problem der Baulücken

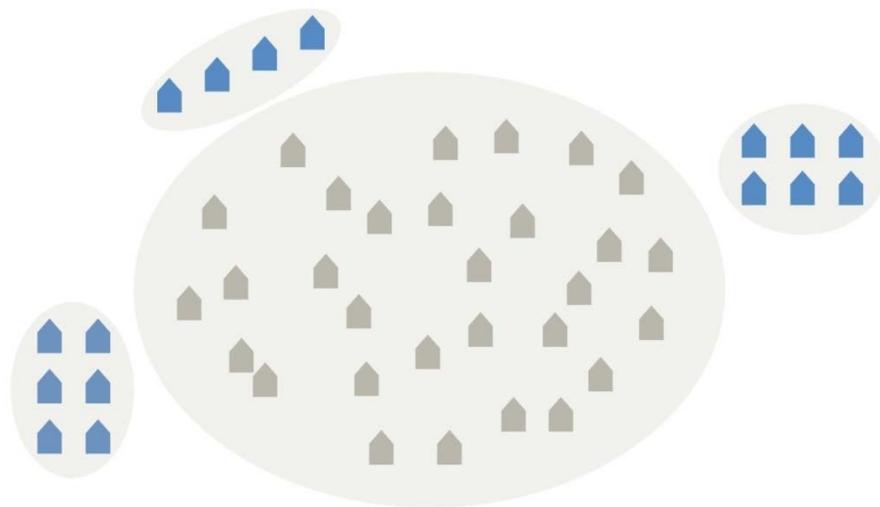


=



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

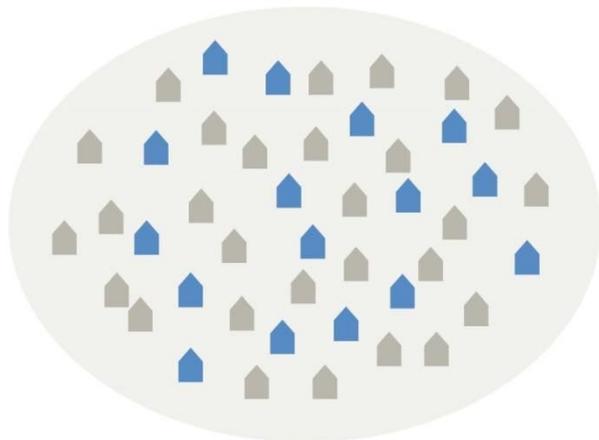




Außenentwicklung

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

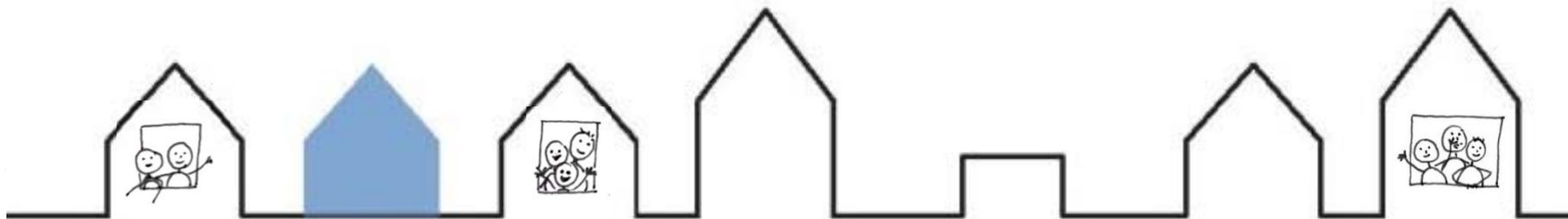
- fußläufige Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, medizinischer Versorgung und Rathaus
- Lebensmittelversorgung und Gastronomie ebenfalls schnell erreichbar
- aus diesen Gründen weniger Verkehrsaufkommen





Natur und Landschaft

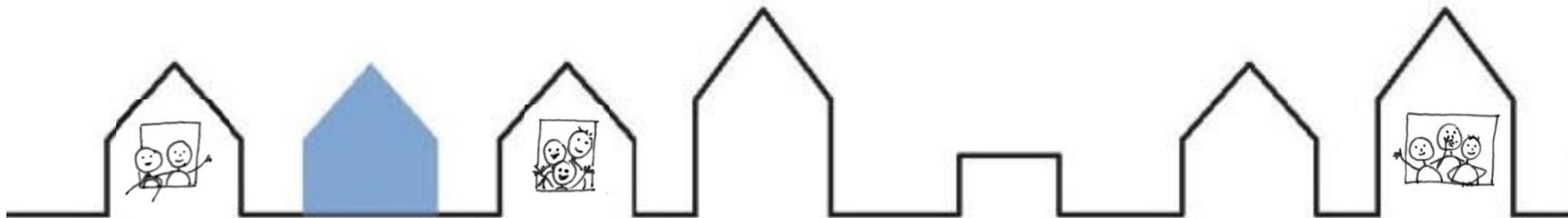
- ökologisch wertvolle Landschaft am Siedlungsrand wird erhalten
- ortsnahe Erholungsqualitäten werden erhalten
- kurze Wege in die Natur





Kosten

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





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





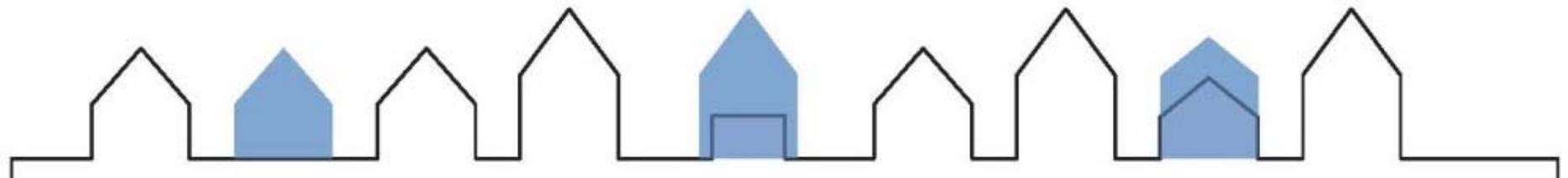
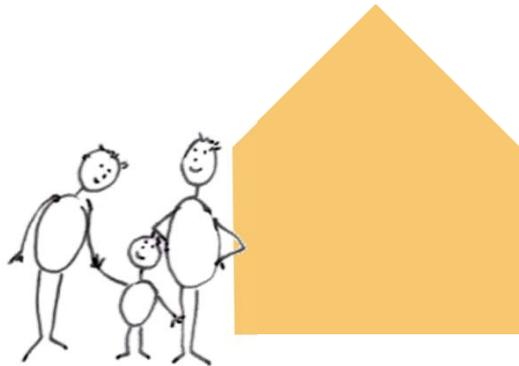
Welche Möglichkeiten haben Sie als Eigentümer?





Eigennutzung

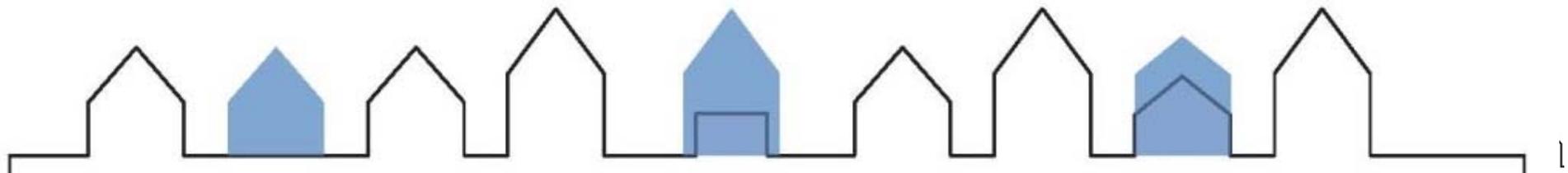
Sie oder Ihre Familie werden selbst aktiv
und bebauen das Grundstück
oder sanieren das vorhandene Gebäude oder bauen es um





Verkauf

Neue Eigentümer können bauen oder sanieren





Reinvestition auf eigenem Grundstück

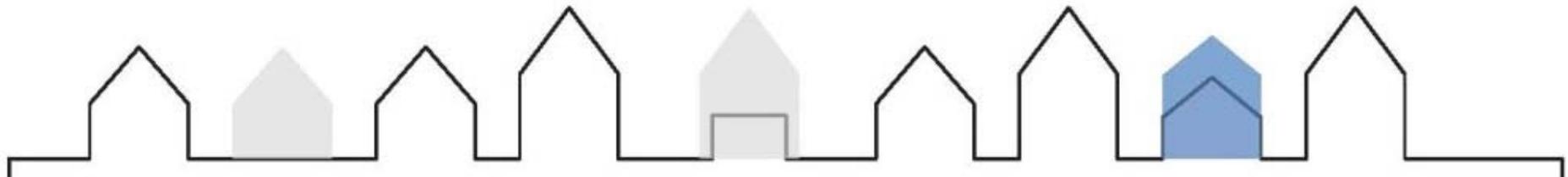
- Eigentümer bringt Grundstück ein (z.B. Wert 250.000,- €)
- Anwesen wird mit 3 Wohnungen bebaut
- Eigentümer erhält eine Wohnung im gleichen Wert
- weiterhin Immobilieneigentum
- zusätzlich Mieteinnahmen
- Option der Eigennutzung





Reinvestition in andere Immobilie

- Eigentümer verkauft Grundstück an Interessenten (z.B. Wert 250.000,- €)
- Geld wird in andere Immobilie im Ort investiert
- z.B. seniorengeeignete Wohnung im Ortskern
- weiterhin Immobilieneigentum
- Mieteinnahmen
- Option der Eigennutzung





Temporäre Nutzung

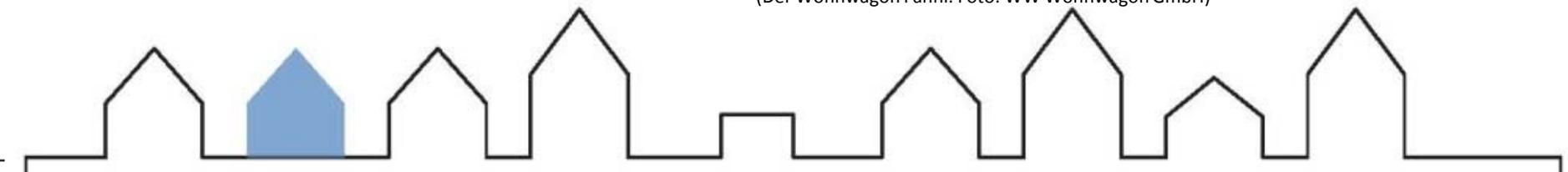
- Verpachtung des Grundstücks / eines Teils des Grundstückes für befristeten Zeitraum, z.B. für eine Wohnnutzung mit „tiny houses“
- keine endgültige Festlegung



<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)





Arbeitsschritte

- 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



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

Gemeinde Waldbüttelebrunn
- Bauamt -
Lindenstraße 3
97297 Waldbüttelebrunn

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 den 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.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: www.waldbuettelebrunn.de / „Datenschutz“.

Angaben zur Potenzialfläche

Flurstück-Nummer	Serienbrief
Anschrift	Serienbrief

Veränderungsabsichten

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

- 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
- 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: _____

Innenentwicklungsstrategie
Würzburger Westen e. V.

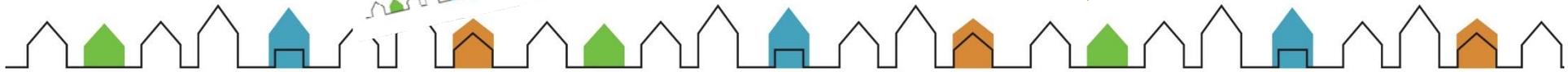
der nächsten 5 Jahre vorstellen

Grundstücks
Grundstücks
Grundstücks
Eigentum auf eigenem Grund
Eigentum auf anderem Grund
Grundstück in näherer Z
ieten (Verkauf, Ta
r zu finden
ermarktung
eiten

WALDSASSENGAU
IM WÜRZBURGER WESTEN e. V.

INNENENTWICKLUNG
Möglichkeiten für Ihr Leben in der Mitte

ESINGEN | GRÜSSENHEIM | KIST | NEUBRUNN
REHLINGEN | DÜTTINGEN | WALDBÜTTELEBRUNN





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 Grundstücks
<input type="checkbox"/>	Verpachtung / Vermietung von Teilflächen des Grundstücks
<input type="checkbox"/>	Verpachtung / Vermietung des gesamten Grundstücks
<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 Waldbüttelbrunn, Mädelhofen und Roßbrunn 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





Beratung durch die Gemeinde bei Sanierung

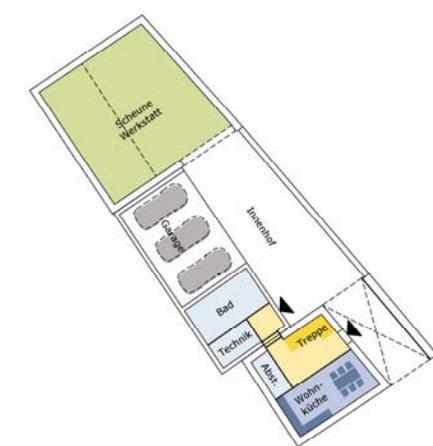
→ Aufzeigen von Nutzungsmöglichkeiten



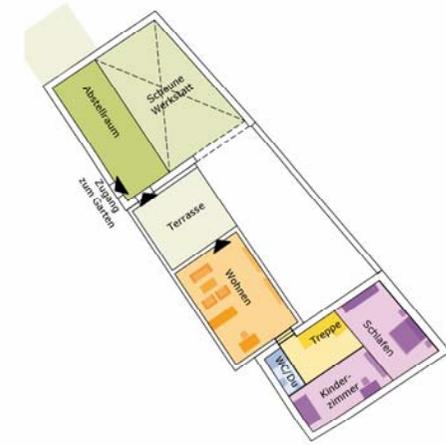
Lageplan Neuplanung



Innenhof mit Scheune und Nebengebäuden



Schemagrundrisse Umbau: Erdgeschoss

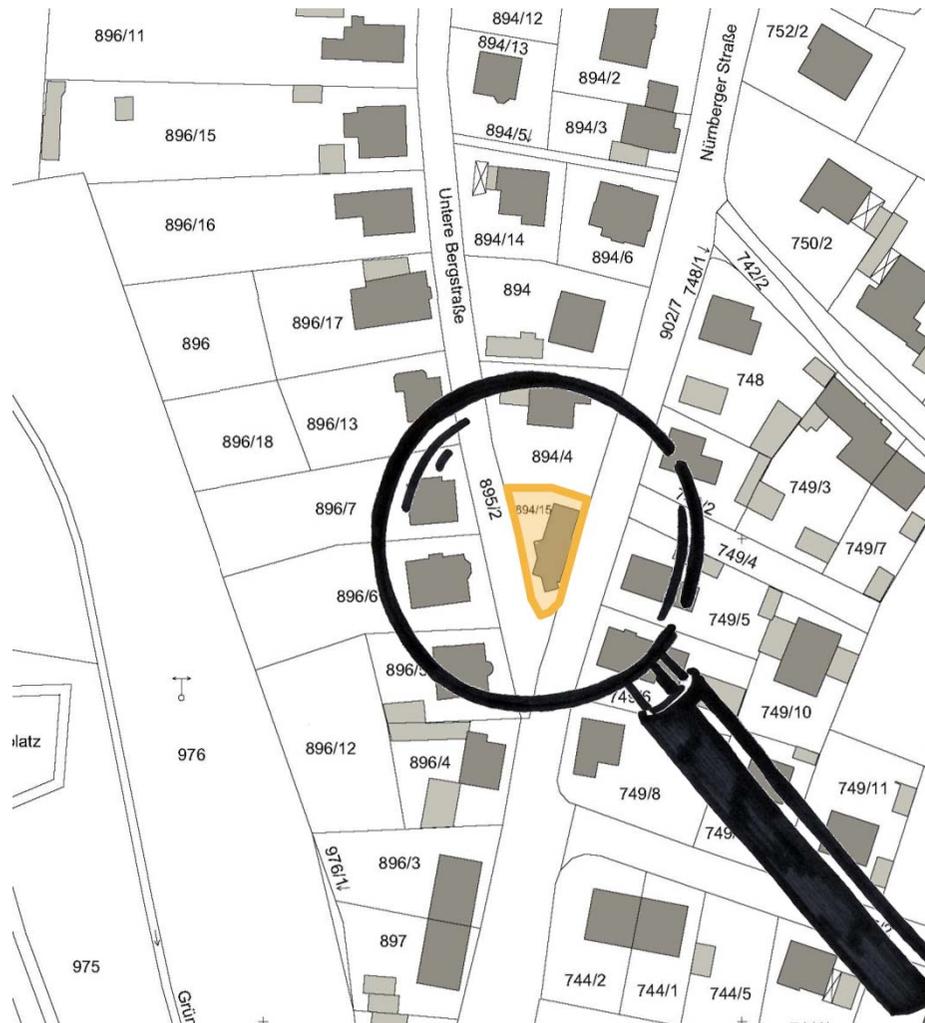


Schemagrundrisse Umbau: Obergeschoss



Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Eigentümerberatung



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





Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

