



Interkommunale Strategie zur Baulandaktivierung

**Präsentation der abgesetzten
Informationsveranstaltung
in Greußenheim am 17.03.2020**





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“





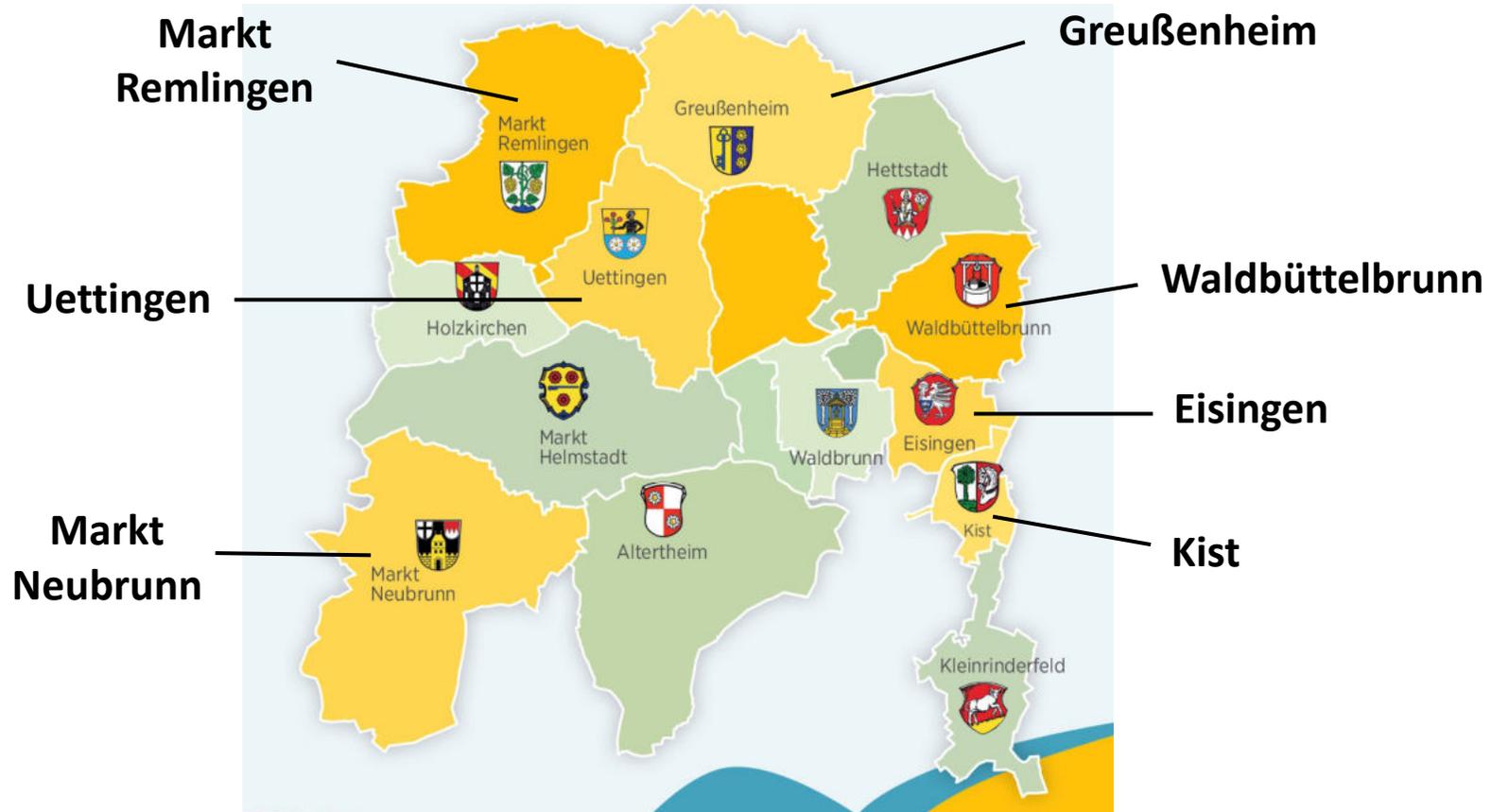
Ziel des Modellprojektes:

- 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



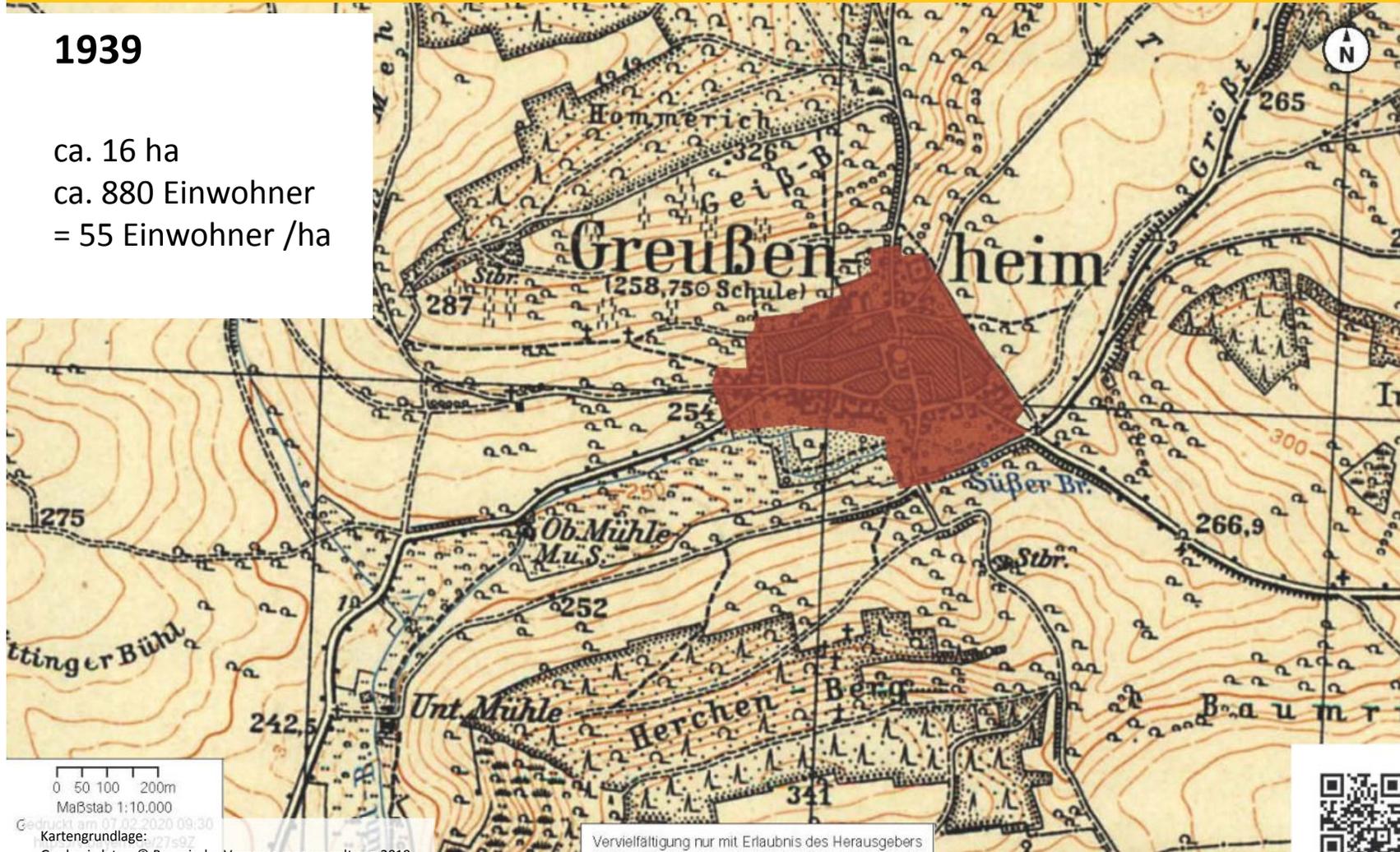
Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Warum Innenentwicklung?



1939

ca. 16 ha
ca. 880 Einwohner
= 55 Einwohner /ha



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

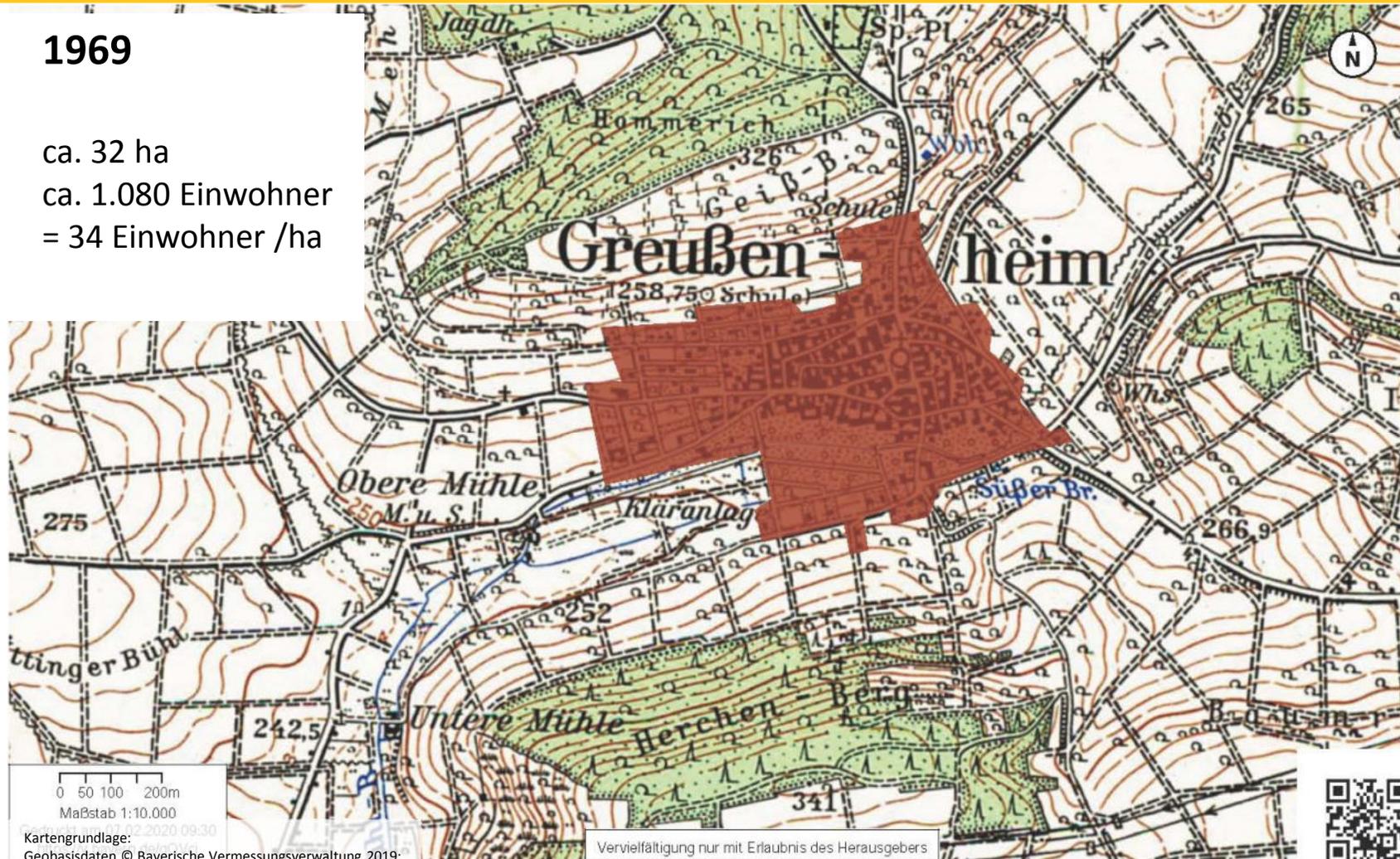
Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers





1969

ca. 32 ha
ca. 1.080 Einwohner
= 34 Einwohner /ha



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

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

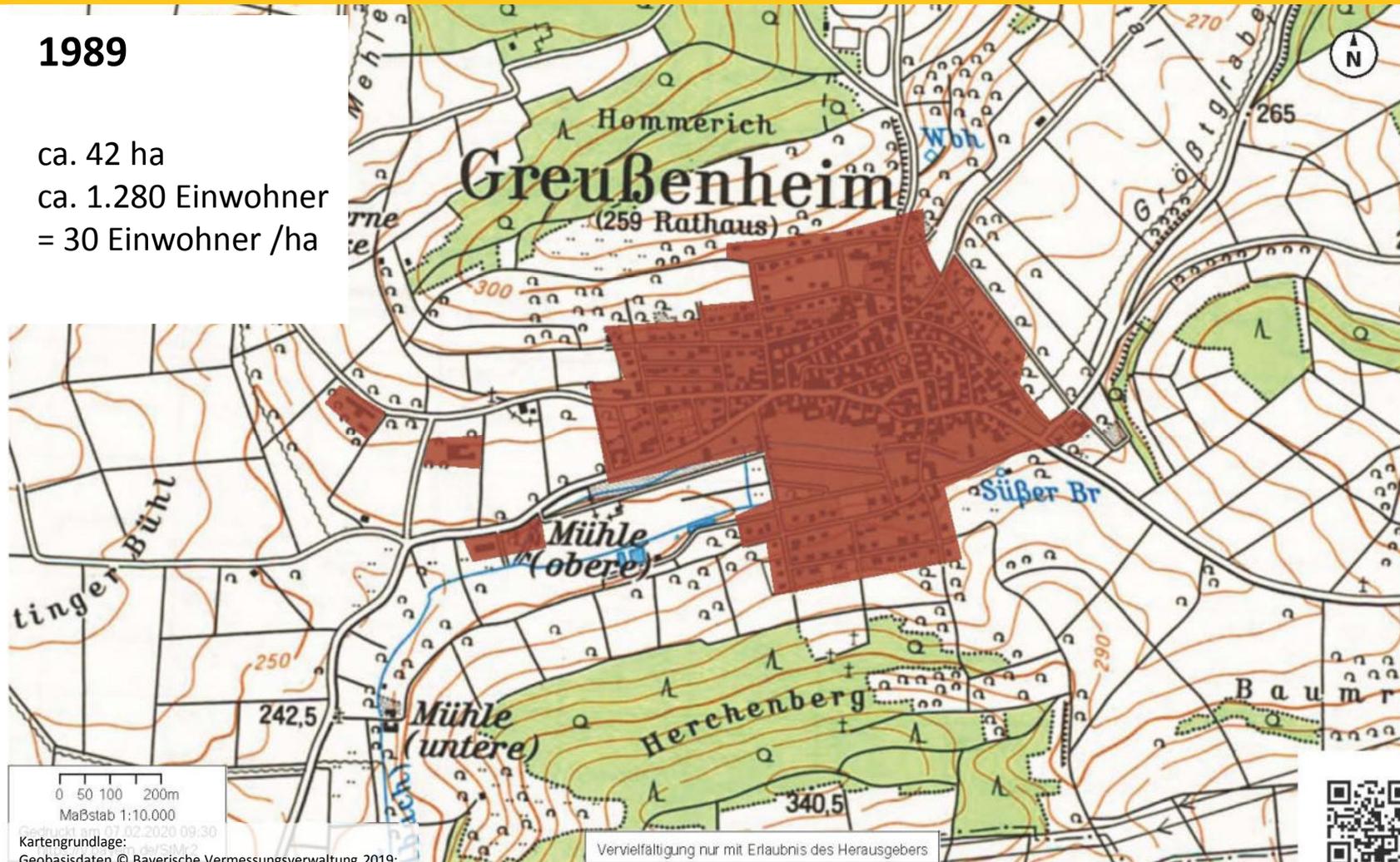
Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Warum Innenentwicklung?



1989

ca. 42 ha
ca. 1.280 Einwohner
= 30 Einwohner /ha



Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

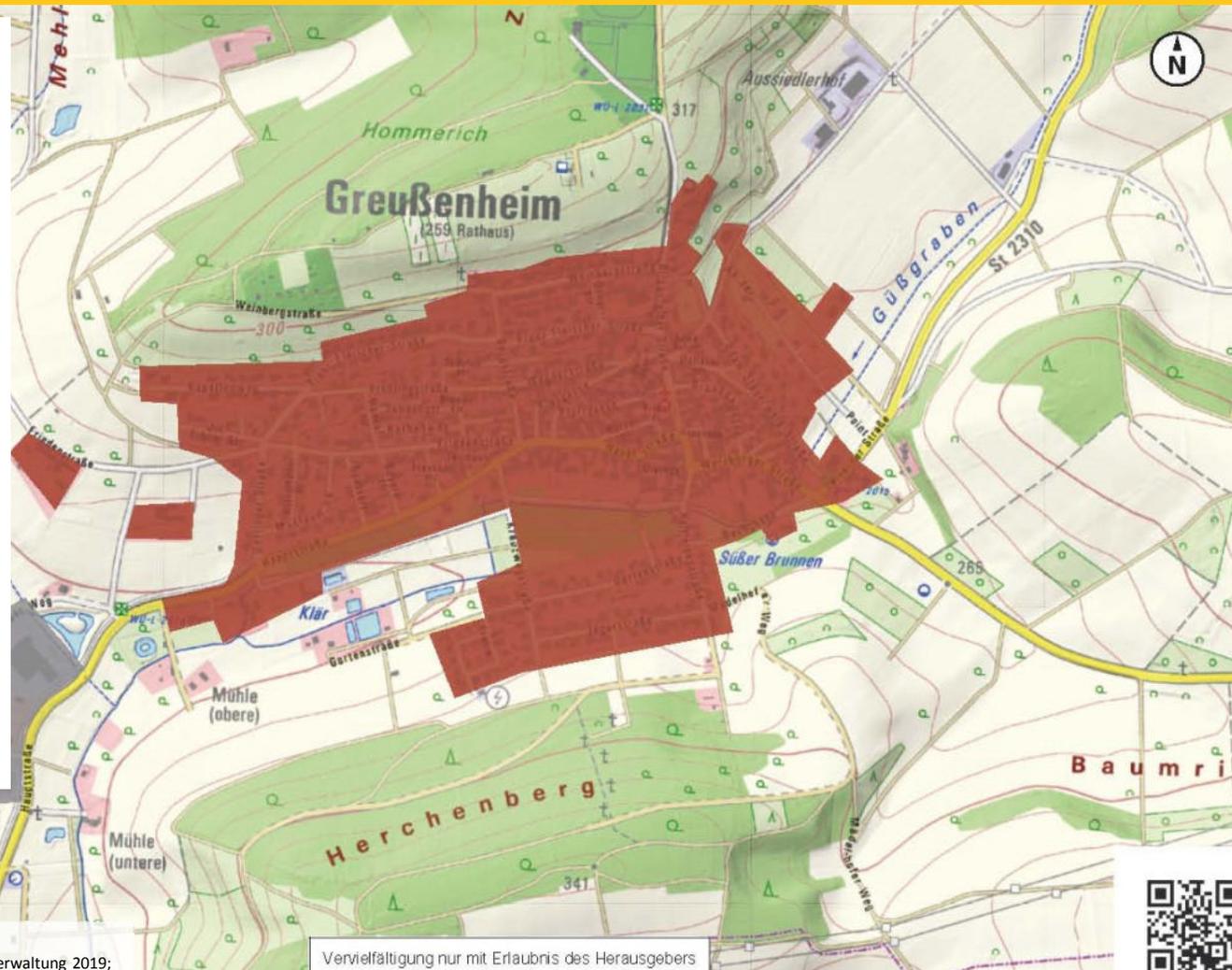
Warum Innenentwicklung?



aktuell

ca. 69 ha
ca. 1.590 EW
= 23 EW/ha

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

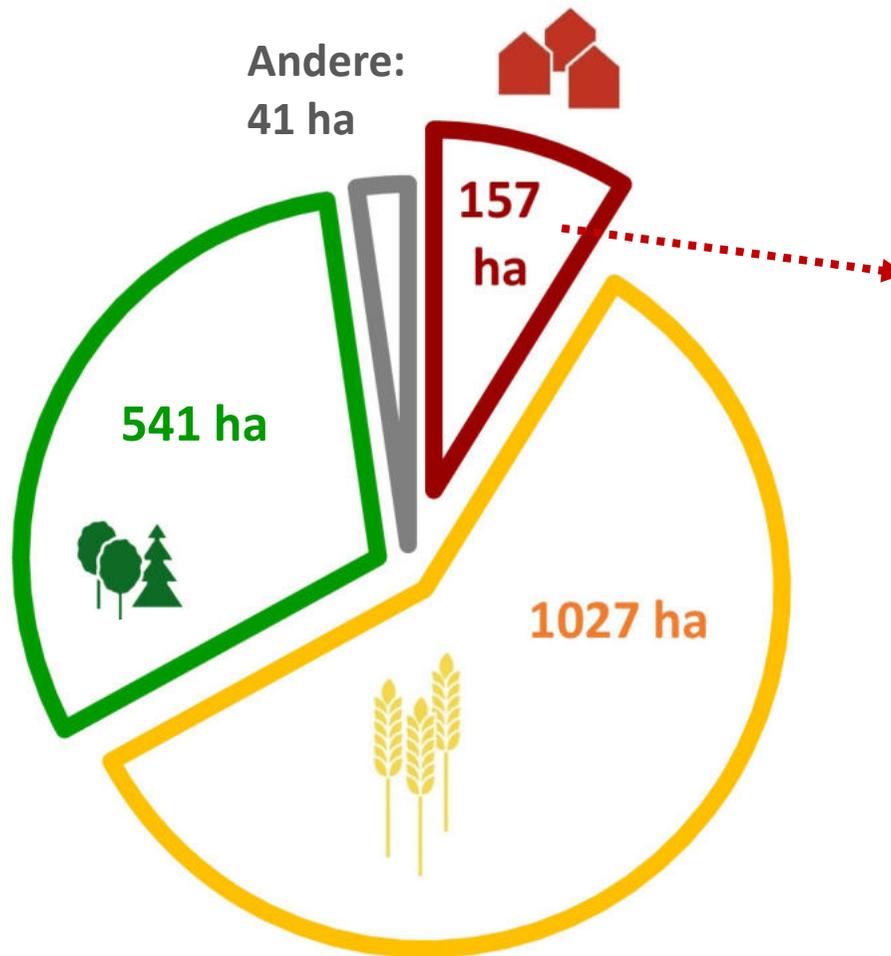


Kartengrundlage:
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019;
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

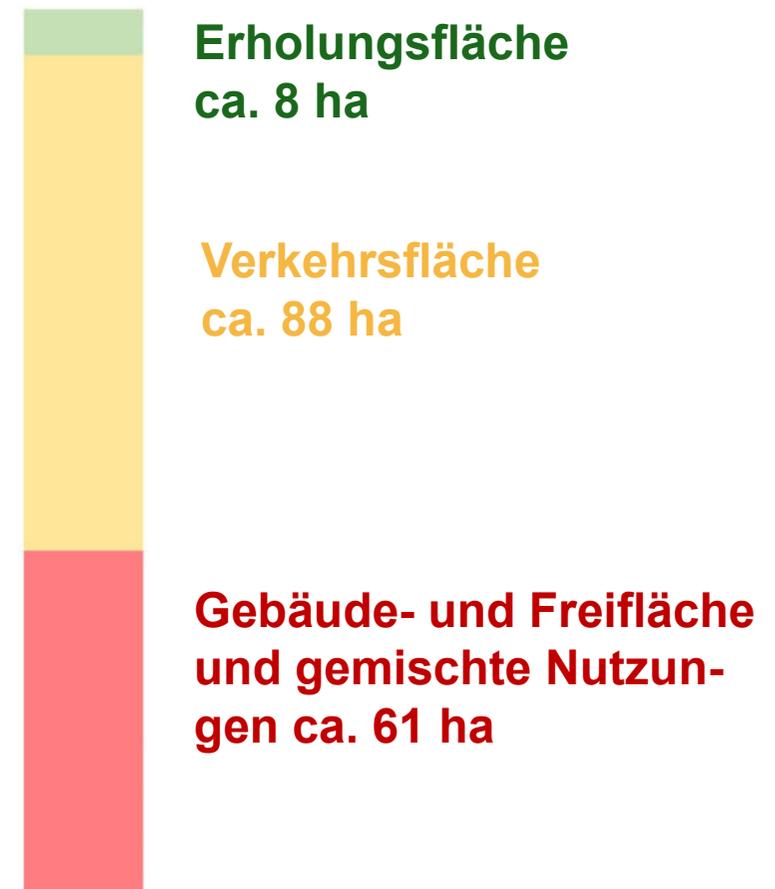
Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Warum Innenentwicklung?



Gemarkung gesamt: ca. 1.767 ha

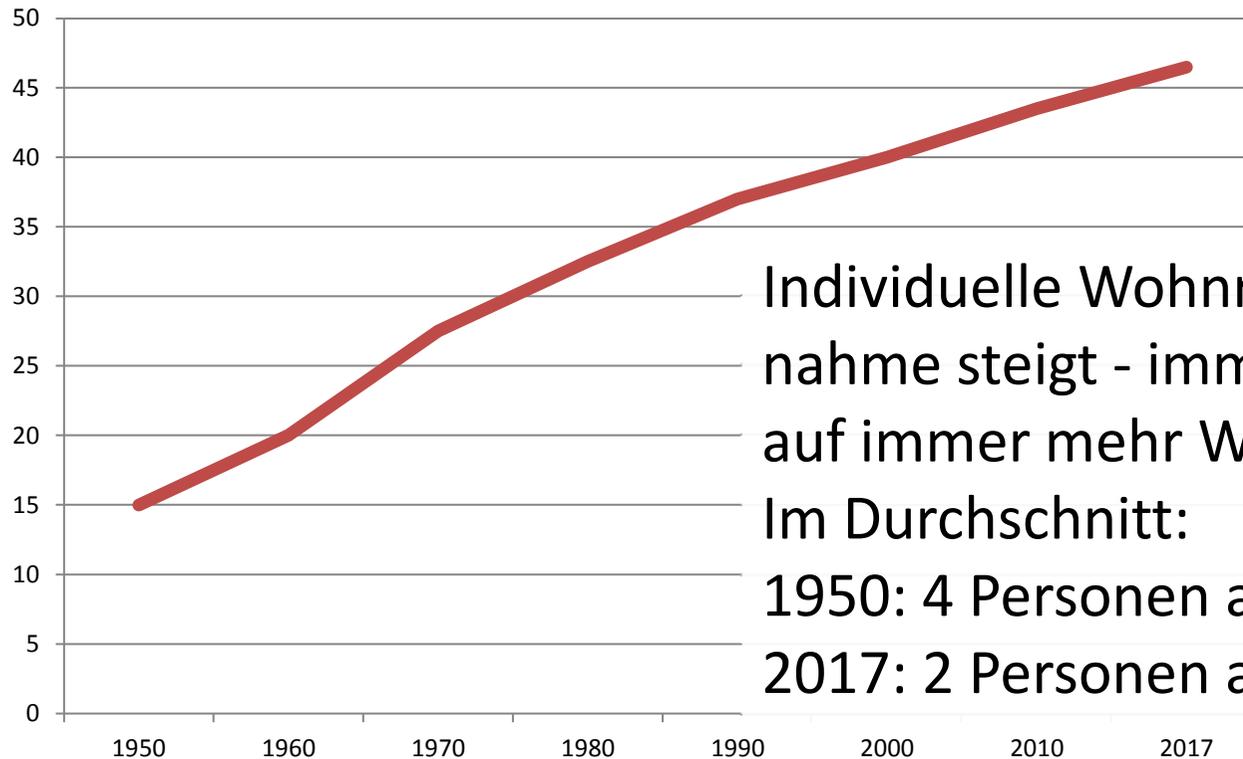


Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

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 m²

2017: 2 Personen auf 95 m²





Was ist Innenentwicklung?



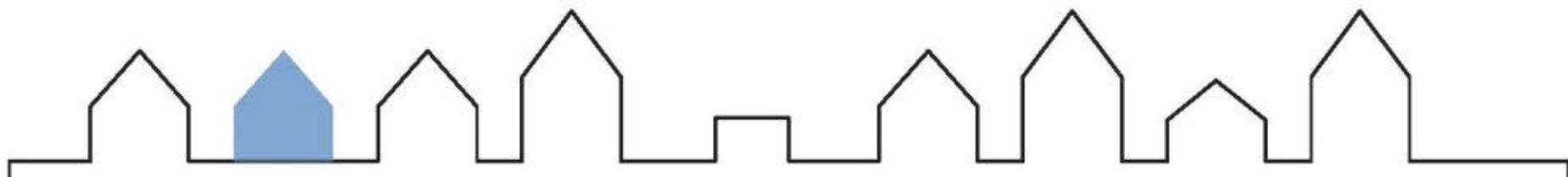
Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Was ist Innenentwicklung?



Bebauung von Baulücken

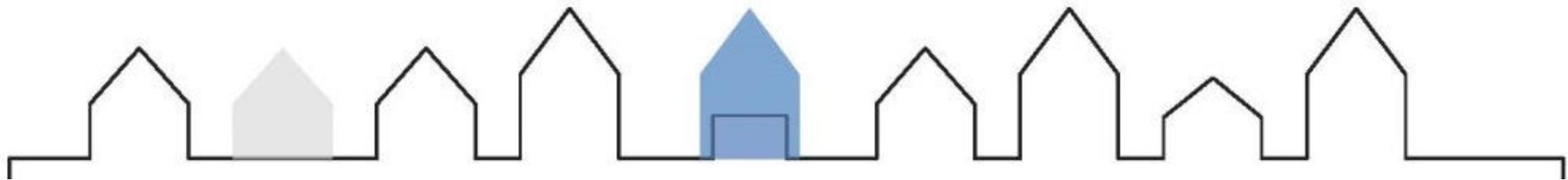
freies Grundstück
(Bergrheinfeld)





Nutzung von untergenutzten Grundstücken

maximal Nebengebäude
(Eisingen)

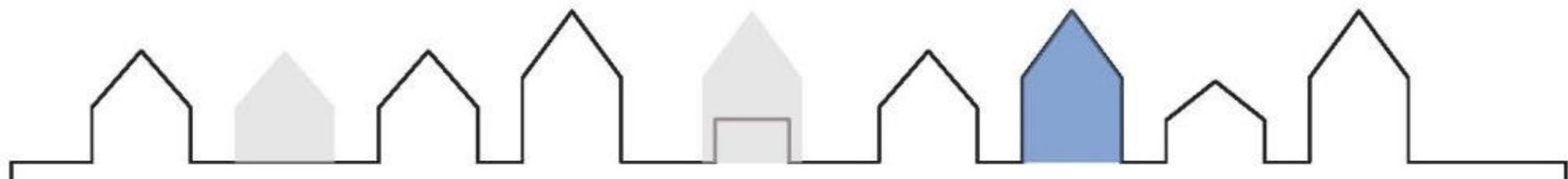


Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Was ist Innenentwicklung?



Wiedernutzung von Leerständen durch Sanierung (Sennfeld)

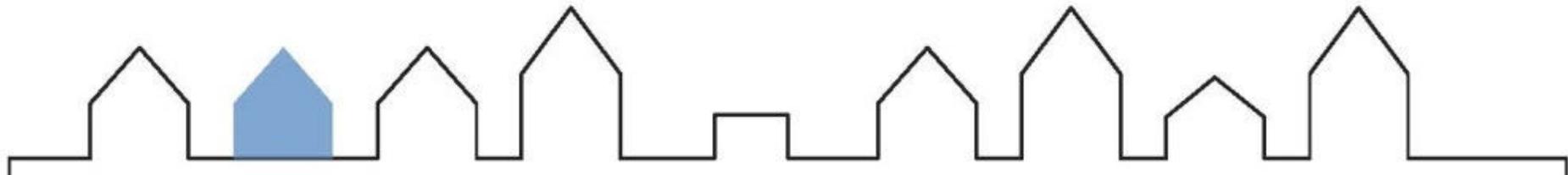




Nachverdichtung

(Beispiel Ostheim vor der Rhön)

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



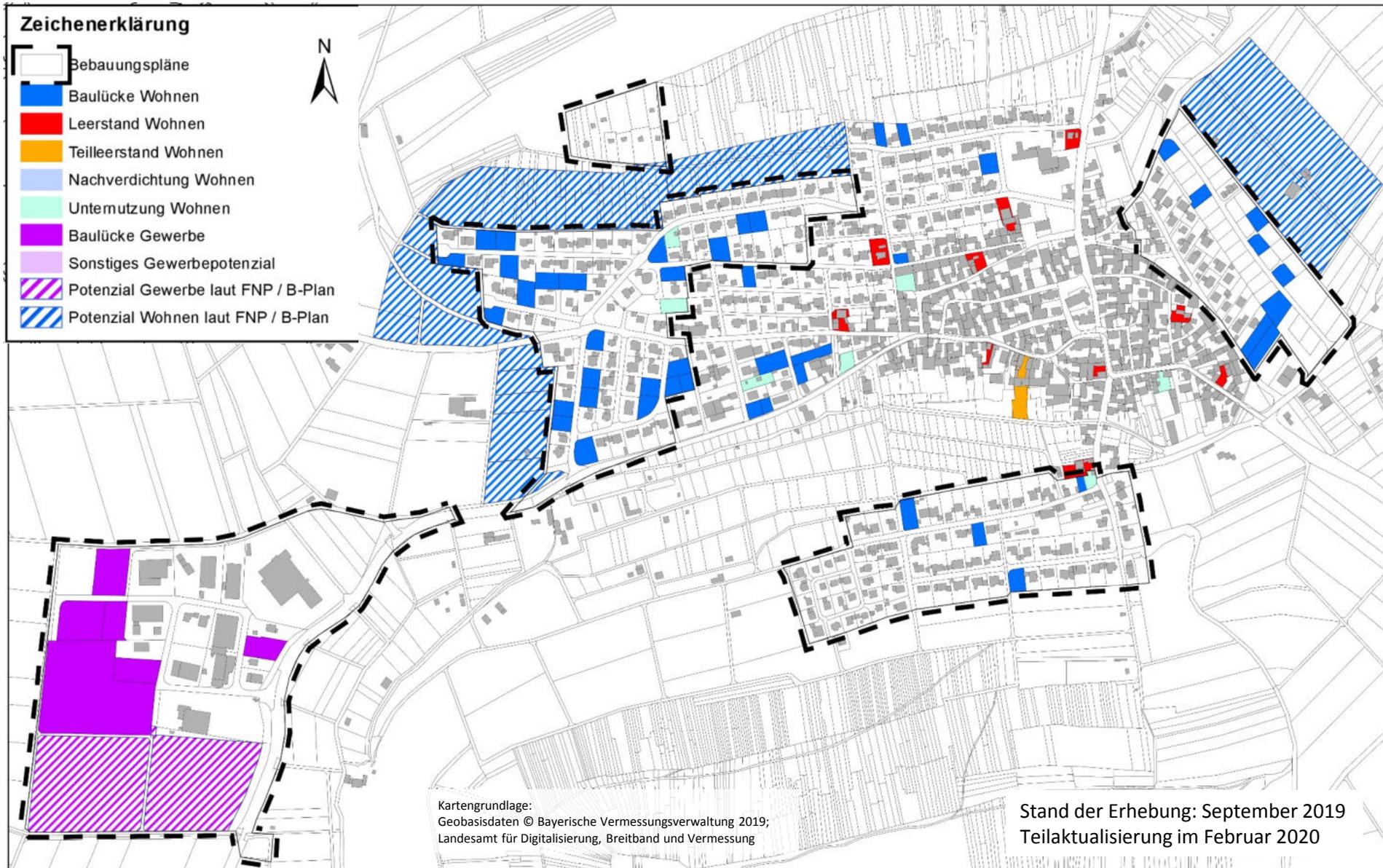


Wo liegen Potenzialflächen in Greußenheim?



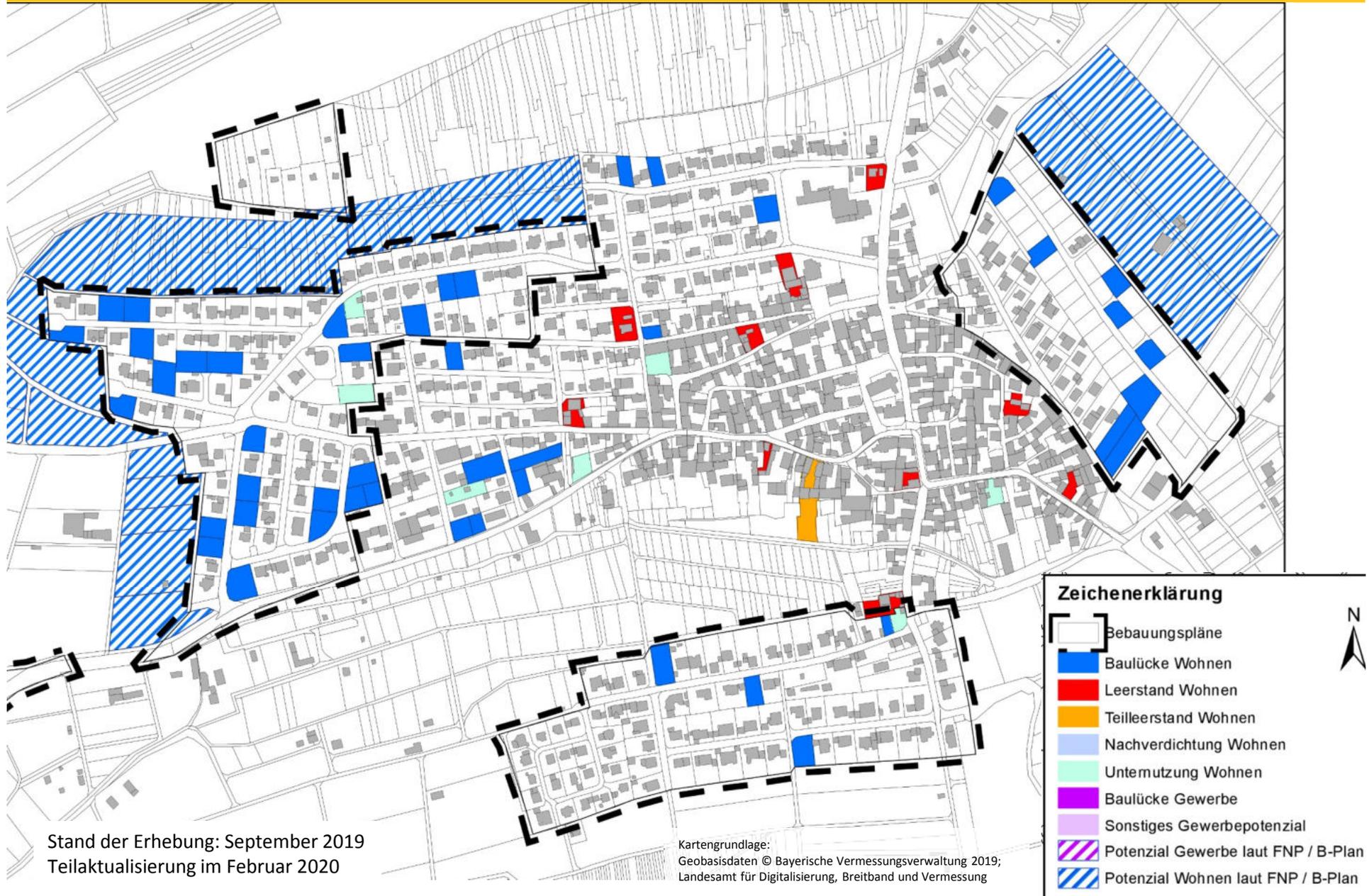
Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Potenzialflächen in Greußenheim



Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

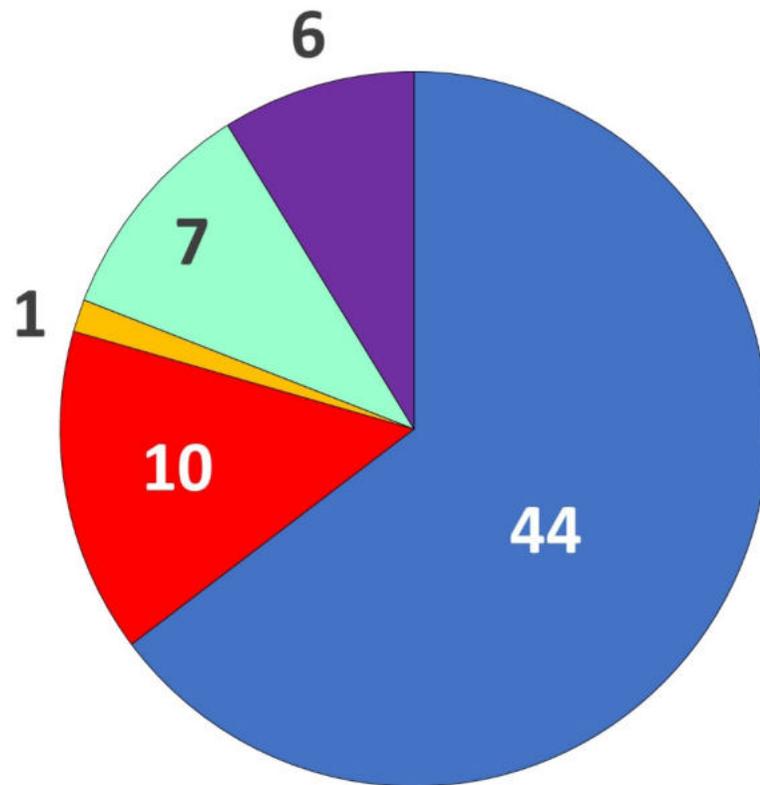
Potenzialflächen in Greußenheim



Stand der Erhebung: September 2019
Teilaktualisierung im Februar 2020



Anzahl der Potenzialflächen



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

→ Wohnen:
ca. 60 Flächen sofort aktivierbar

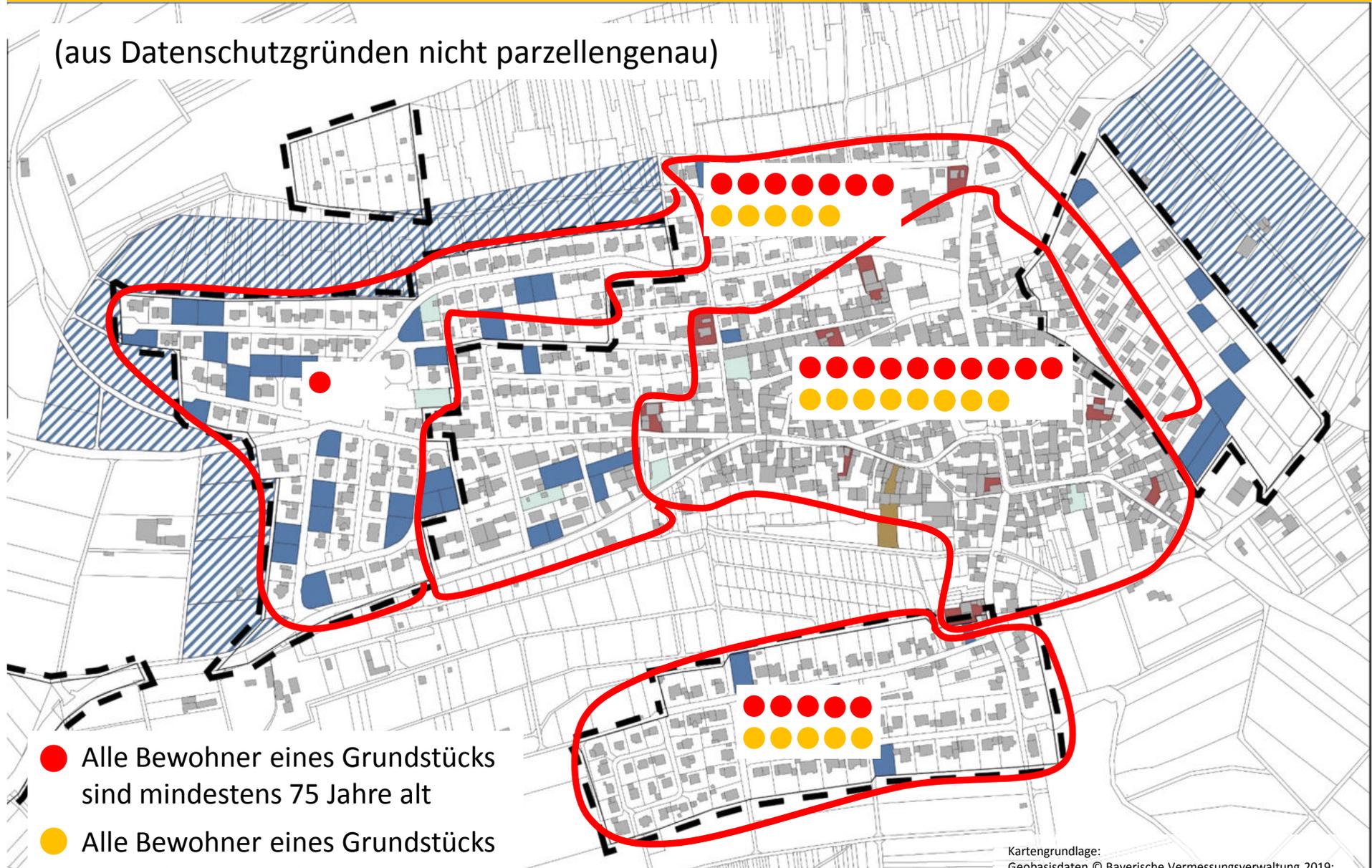


Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Leerstandsrisiken in Greußenheim



(aus Datenschutzgründen nicht parzellengenau)



- Alle Bewohner eines Grundstücks sind mindestens 75 Jahre alt
- Alle Bewohner eines Grundstücks sind mindestens 67 Jahre alt



Wie geht Innenentwicklung?

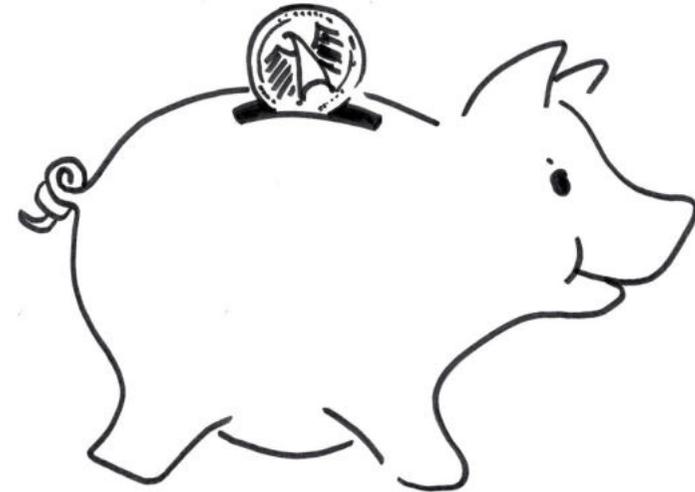


Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Problem der Baulücken



=

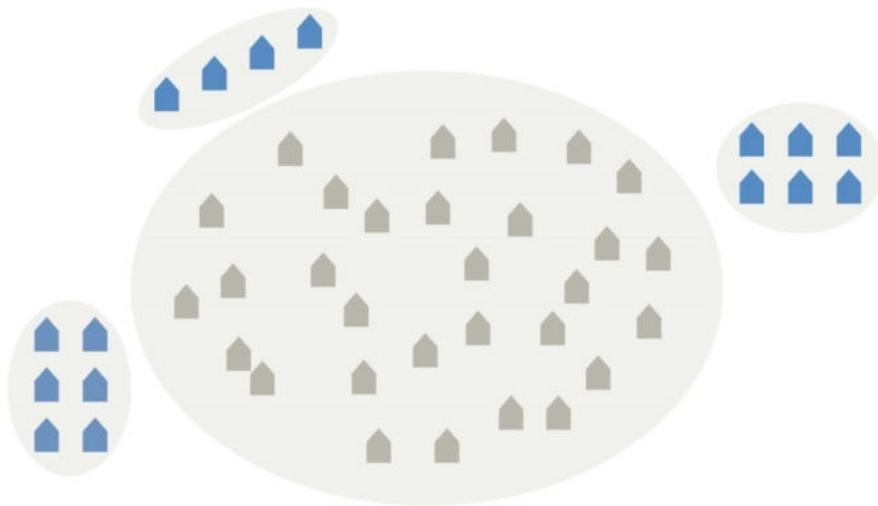


- leeres Grundstück dient Eigentümer als Kapitalanlage
- Interessent findet keinen Bauplatz, zieht dann vielleicht weg
- Gemeinde hat außer Vorkaufsrecht wenig rechtliche Möglichkeiten



Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

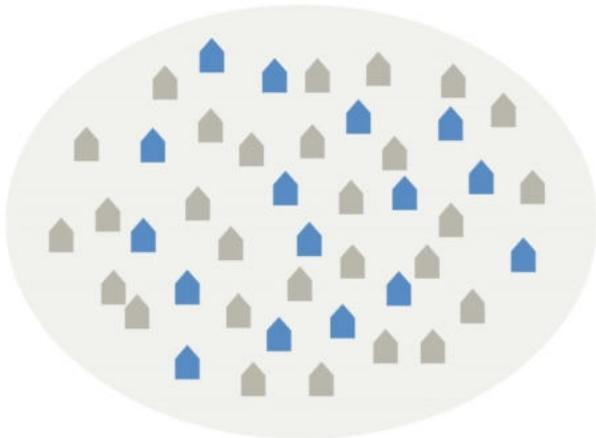
Folge für die weitere Siedlungsentwicklung



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





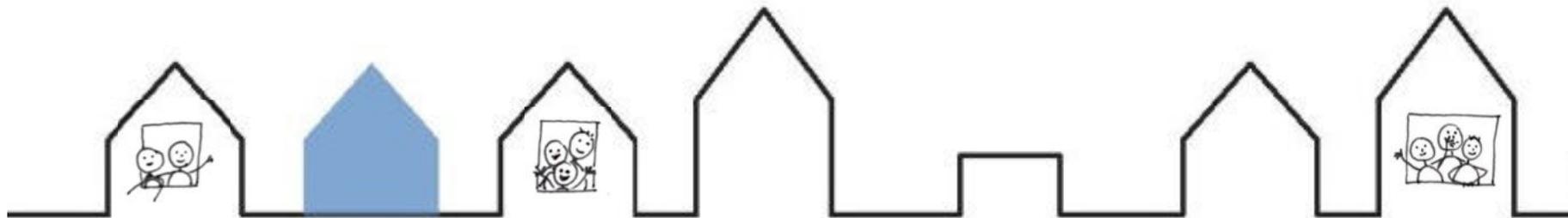
Welche Vorteile hat Innenentwicklung?





Attraktive und vitale Ortskerne

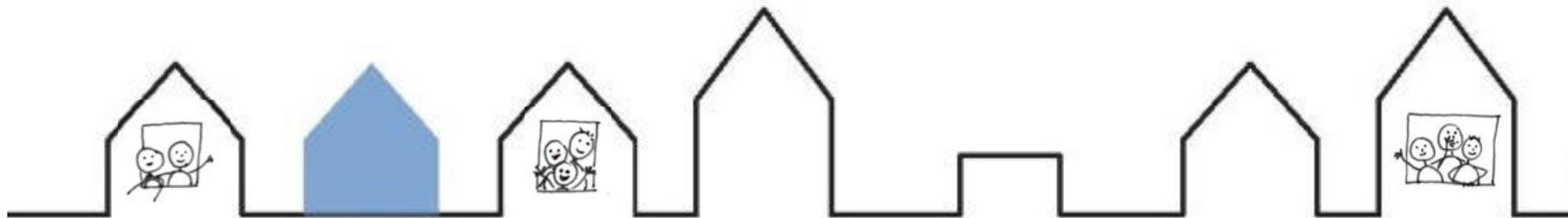
- Bewahrung des gewachsenen, kompakten Ortsbildes
- Belebung und Aufwertung des Ortskerns
- Stärkung der Gemeinschaft durch eine ausgewogene Altersstruktur im Quartier
- Sicherung der Geschäfte und Dienstleistungen im Ortskern durch eine hohe Frequentierung der Angebote





Kurze Wege

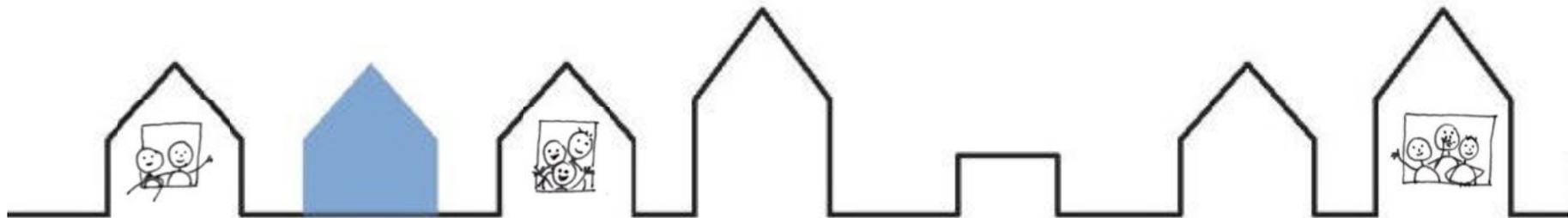
- fußläufige Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, medizinische Versorgung und Rathaus
- Lebensmittelversorgung und Gastronomie ebenfalls schnell erreichbar
- aus diesen Gründen weniger Verkehrsaufkommen





Natur und Landschaft

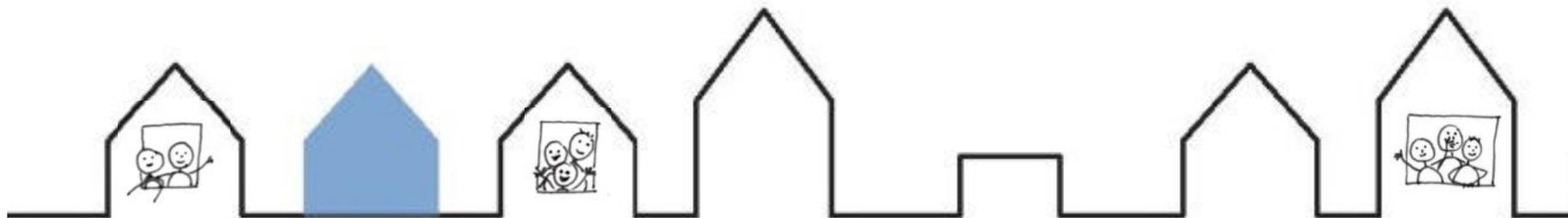
- ökologisch wertvolle Landschaft am Siedlungsrand wird erhalten
- ortsnahe Erholungsqualitäten werden erhalten
- kurze Wege in die Natur





Kosten

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





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





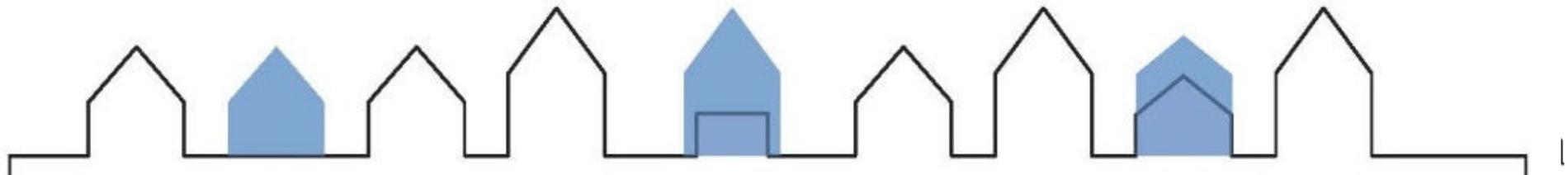
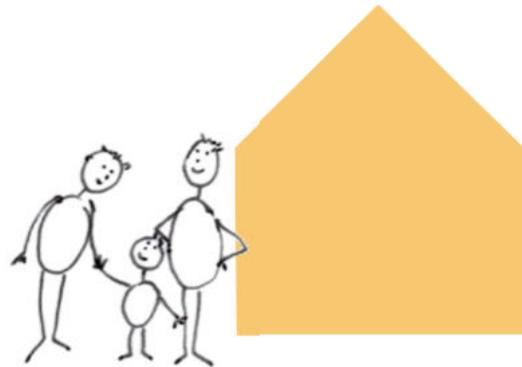
Welche Möglichkeiten haben Sie als Eigentümer?





Eigennutzung

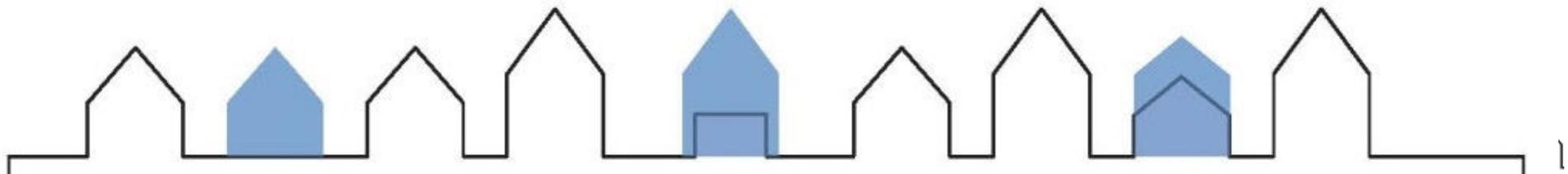
Sie oder Ihre Familie werden selbst aktiv
und bebauen das Grundstück
oder sanieren das vorhandene Gebäude oder bauen es um





Verkauf

Neue Eigentümer können bauen oder sanieren





Reinvestition auf eigenem Grundstück

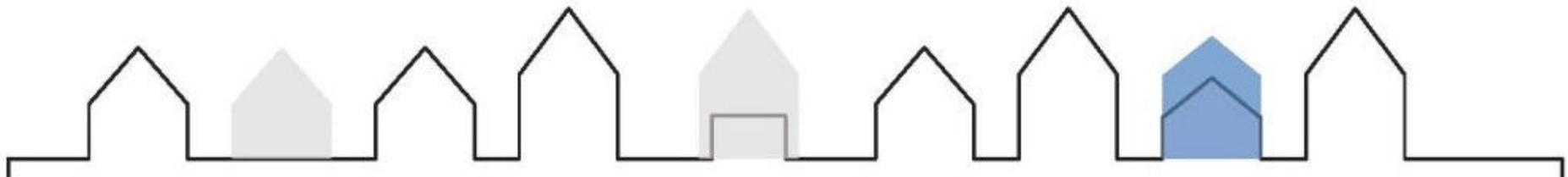
- Eigentümer bringt Grundstück ein (z.B. Wert 100.000,- €)
- Anwesen wird mit 3 Wohnungen bebaut
- Eigentümer erhält eine Wohnung im gleichen Wert
- Eigentümer bleibt weiterhin im Immobilieneigentum
- Eigentümer hat zusätzlich Mieteinnahmen
- Option der Eigennutzung





Reinvestition in andere Immobilie

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





Effizienz von 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



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



**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



Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Welche Möglichkeiten haben Sie als Eigentümer



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



Gemeinde Greußenheim
Eigentümergefragung im Rahmen der Innenentwicklungsstrategie der Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen e.V.

Gemeinde Greußenheim
Rathaus
Birkenfelder Straße 1
97250 Greußenheim

Datenschutz
Mit der Rücksendung des Fragebogens willige ich ein, dass die von mir im Rahmen der Befragung gemachten personen- bzw. grundstückbezogenen Angaben zum Zweck der Erhebung dieser Innenentwicklungsstrategie durch die Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen e.V. und die unterzeichneten Kommunen sowie von dem Beauftragten zur Weiterleitung an die 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 grundstückbezogener 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 des Innenentwicklungskonzepts erfolgt vollständig anonymisiert, z. B. in Form von Eigentümerstatistiken, grafischen Übersichten o.ä. Rückschlüsse auf das Antwortverhalten einzelner Teilnehmer von vornherein nicht möglich sein.
Ich weiß, dass ich dieser Einwilligung jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widersprechen kann.
Informationen zum Datenschutz der Kommuneverwaltung: http://www.greuesenheim.de/infomail/impressum/99_inpressum_wd
Datenschutz.html

Angaben zur Potenzialfläche

Flurstück-Nummer	Serienbrief
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 schneller als bisher an baurechtlichen Vorgaben
- Es ist nicht bekannt, welche Art der Bebauung auf dem Grundstück möglich ist
- Weis nicht / keine Veränderung geplant
- Sonstiges: _____

innenentwicklungsstrategie der Westen e. V.

ab der nächsten 5 Jahre vorstellen

Grundstücks
Grundstücks
Grundstücks
Wohnneigentum auf eigenem Grund
Wohnneigentum auf anderem Grund
Grundstück in näherer Zukunft
Grundstücke (Verkauf, Tausch)

WEGNER
STADTPLANUNG





Wozu der Fragebogen:

- Ihre Antwort hilft uns, Potenziale in Greußenheim 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 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





Eigentümerberatung



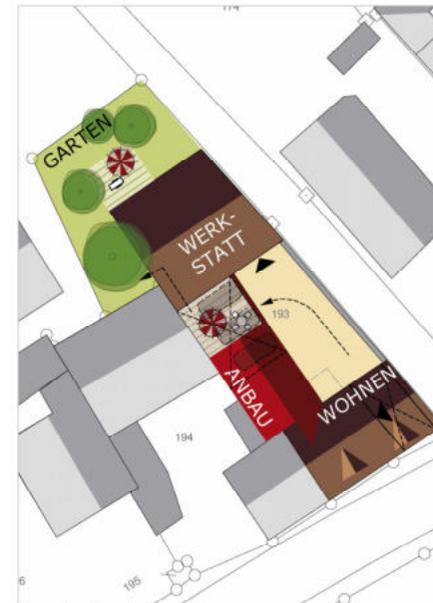
Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Eigentümerberatung



Auf Wunsch ist eine Beratung durch die Gemeinde bei Sanierung möglich

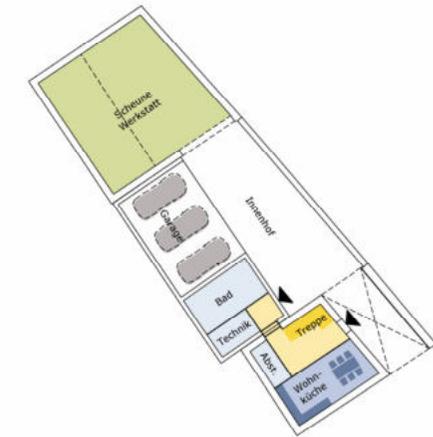
→ Aufzeigen von Nutzungsmöglichkeiten



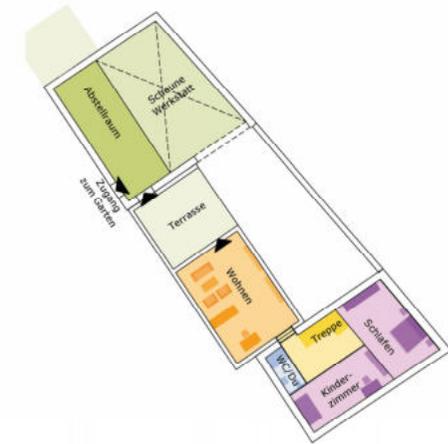
Lageplan Neuplanung



Innenhof mit Scheune und Nebengebäuden



Schemagrundrisse Umbau: Erdgeschoss

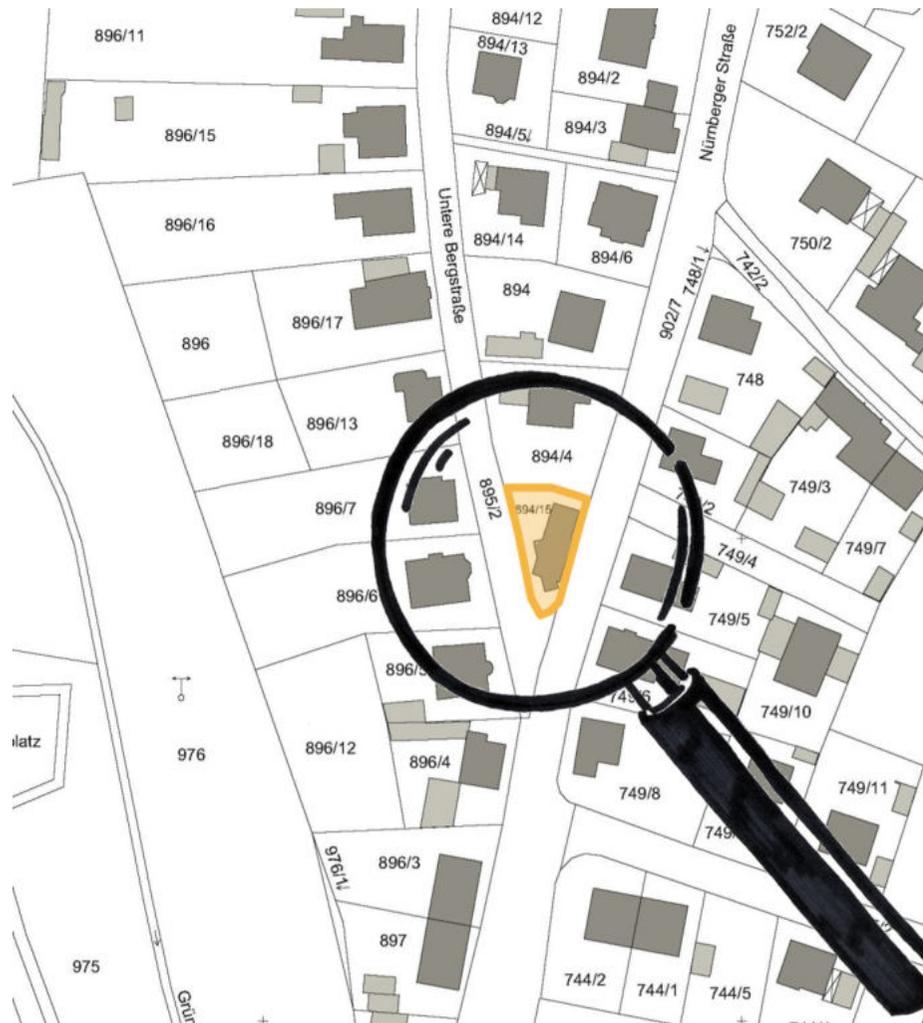


Schemagrundrisse Umbau: Obergeschoss



Allianz Waldsassengau im Würzburger Westen

Eigentümerberatung



Beratung bei schwierigen Grundstücken

Beispiel Heroldsberg:
ca. 280 m² Grundstück, schwieriger
Zuschnitt, dennoch bebaubar





**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

