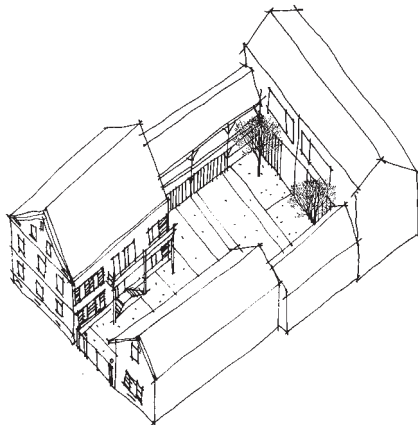




Leer stehende oder nur noch teilweise genutzte Hofstellen stellen ein großes Potenzial für die Innenentwicklung dar. Sie sind für das Ortsbild besonders bedeutsam. Aufgrund der Vornutzung, der Bausubstanz oder beengten Grundstückszuschnitten stellen sie aber oftmals erhöhte Anforderungen an die Um- oder Neunutzung.

Im Modellprojekt wurden für zwölf Althofstellen **Vorschläge für die Um- oder Neunutzung** erstellt. Sie zeigen, dass auch auf Althofstellen attraktives und modernen Anforderungen entsprechendes Wohnen möglich ist.



Im Anschluss an das Modellprojekt werden nun mit Unterstützung der Ländlichen Entwicklung für elf Ortsteile der Allianz Planungen mit konkreten Aktivierungsschritten für eine systematische Innenentwicklung erstellt.

Die Bürgermeister der Interkommunalen Allianz haben sich in einer **gemeinsamen Erklärung** zu einer vorrangigen Innenentwicklung und weiteren Aktivierungsmaßnahmen verpflichtet.

Die Einrichtung einer Grundstücks- und Immobilienbörse ist vorgesehen, ebenso eine kostenlose Bauberatung.

Die **Flächenmanagement-Datenbank** wird im Jahr 2009 allen bayerischen Kommunen kostenlos vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit zur Verfügung gestellt.

Im Internet finden Sie den Endbericht zum Modellprojekt sowie eine Broschüre und Musterfragebögen zur Eigentümeransprache unter [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de):  
→ Themenübergreifend  
→ Fachinformationen  
→ Flächenmanagement



### Impressum

**Herausgeber:** Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)  
Bürgermeister-Ulrich-Straße 160  
86179 Augsburg  
Telefon: (08 21) 90 71 - 0  
Telefax: (08 21) 90 71 - 55 56  
E-Mail: [poststelle@lfu.bayern.de](mailto:poststelle@lfu.bayern.de)  
Internet: [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)  
[www.flaechensparen.bayern.de](http://www.flaechensparen.bayern.de)

**Bearbeitung:** LfU, Referat 15, Claus Hensold

**Projektbearbeitung:** Baader Konzept GmbH Gunzenhausen  
Architekten Franke + Messmer Emskirchen

**Bildnachweis:** LfU, Baader Konzept (Baulücke),  
Franke + Messmer (Skizze)

**Druck:** Bayerisches Staatsministerium  
für Umwelt und Gesundheit  
Gedruckt auf Papier aus 100 % Altpapier

**Stand:** April 2009

Diese Druckschrift wurde mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann dennoch nicht übernommen werden.



## Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit

## Gemeindeübergreifende Zusammenarbeit beim Flächenmanagement

### Viele Argumente sprechen für die Innenentwicklung

Eine zukunftsorientierte, **flächensparende Siedlungsentwicklung** ist nur durch eine verstärkte Innenentwicklung zu erreichen. Zunehmende Leerstände in den Ortskernen, eine tendenziell ältere und abnehmende Bevölkerung, steigende Kosten für den Unterhalt der Infrastruktur bei geringerer Auslastung und der Erhalt lebendiger, attraktiver Ortskerne sind gewichtige Argumente für eine vorrangige Innenentwicklung.

Die Konkurrenz zwischen den Kommunen verhindert vielfach eine regional abgestimmte und nach innen ausgerichtete Siedlungspolitik.



### Innenentwicklung auch gemeindeübergreifend erfolgreich

In der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal, einem Zusammenschluss von neun Gemeinden Unterfrankens mit rund 45.000 Einwohnern, wurde 2008 erstmals in Bayern ein **interkommunales Flächenmanagement** in der Praxis erfolgreich erprobt.

Die Bürgermeister waren sich einig, dass künftig der gleiche Aufwand für die Innenentwicklung betrieben werden muss, wie in der Vergangenheit für die Außenentwicklung.

## Wie groß sind die Innenentwicklungspotenziale?

Mit einer neu entwickelten Flächenmanagement-Datenbank konnten die neun Gemeinden die **Innenentwicklungspotenziale** schnell und effizient erfassen und mit dem einheitlich berechneten Wohnbaulandbedarf abgleichen.

In der Allianz sind Innenentwicklungspotenziale mit insgesamt 252 ha vorhanden.

Innenentwicklungspotenziale	Anzahl	Fläche
Baulücken	1.432	127 ha
Leerstände	236	20 ha
Althofstellen mit Restnutzung	440	45 ha
Sonstige	468	60 ha
<b>Gesamt</b>	<b>2.576</b>	<b>252 ha</b>
Baulandbedarf		25 ha

### Innenentwicklungspotenzial ist 10-mal so hoch wie Baulandbedarf

Der aus der aktuellen Bevölkerungsprognose, der Bevölkerungsentwicklung der letzten fünf Jahre und einem einheitlichen Auflockerungsbedarf von 0,3 % pro Jahr abgeleitete Wohnbaulandbedarf ergab für die interkommunale Allianz dagegen einen Bedarf von insgesamt nur 25 ha bis zum Jahr 2020.

Die Innenentwicklungspotenziale sind damit rund 10-mal so hoch wie der Wohnbaulandbedarf!



## Schriftliche Eigentümeransprache bei Baulücken und Leerständen

**Baulücken** stellen auch im ländlichen Raum das größte Innenentwicklungspotenzial dar. Alleine die Fläche der Baulücken entspricht dem 5-fachen des errechneten Wohnbaulandbedarfs. Gelingt es, nur 10 % aller Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren, so bedarf es auf absehbare Zeit keiner weiteren Außenentwicklung.

### 60% Rücklaufquote bei der Eigentümeransprache

Um abschätzen zu können, wie groß das kurz- und mittelfristige Aktivierungspotenzial bei Baulücken und Leerständen ist, haben die neun Gemeinden eine **Fragebogenaktion** bei allen Eigentümern durchgeführt.

Unterstützt von einer intensiven Pressearbeit ergab sich bei 1.363 versandten Fragebögen eine erfreulich hohe Rücklaufquote von gut 60 %. Die aktivierbaren Potenziale übersteigen den künftigen Wohnbaulandbedarf deutlich.

kurz- und mittelfristig aktivierbare Innenentwicklungspotenziale	Anzahl	Fläche
Baulücken mit Eigennutzungsabsicht des Eigentümers	94	13 ha
Baulücken mit verkaufsbereitem Eigentümer	237	21 ha
Leerstände mit Eigennutzungsabsicht des Eigentümers	32	2 ha
Leerstände mit verkaufsbereitem Eigentümer	48	3 ha
<b>Gesamt</b>	<b>411</b>	<b>39 ha</b>

### Aktivierbare Innenentwicklungspotenziale höher als Baulandbedarf

Die **Verkaufsbereitschaft** der Baulückeneigentümer ist unerwartet hoch. Da zahlreiche Eigentümer auch einer Veröffentlichung ihrer zum Verkauf stehenden Objekte zugestimmt haben, ist der Grundstein für eine regionale Grundstücks- und Immobilienbörse bereits gelegt.