



EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser,

wir freuen uns, Ihnen die neuste Ausgabe unseres Newsletters präsentieren zu können und Sie auch in dieser Form über die Geschehnisse der ILE-Region Rothenburg ob der Tauber zu informieren.

Diesem Newsletter liegt das stets aktuelle und viel debattierte Thema „Innenentwicklung“ zu Grunde. Heute lässt sich, insbesondere in den ländlichen Dörfern und Gemeinden, eine Abwertung der Kernbereiche von Siedlungen erkennen, wodurch sich Leerstände in den Ortsmitten und ein zu hoher Flächenverbrauch am Ortsrand als Probleme ergeben. Besonders der Wunsch nach einem eigenen Heim, mit großzügiger, moderner Wohnfläche fördert die Siedlungsentwicklung im Außenbereich und das, obwohl in den Kernorten immer mehr Gebäude, bedingt durch Abwanderung und Geburtenrückgänge, leer stehen. Um einerseits das Ziel eines lebendigen Dorfes mit florierendem Kern und andererseits auch den Erhalt landwirtschaftlicher Flächen erreichen zu können, gilt in Bayern der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Nach dem Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten muss ein weitgehender Verzicht auf Ausweisungen neuer Wohn- und Gewerbegebiete und stattdessen die Nutzung und Revitalisierung von Innenentwicklungspotenzialen stattfinden. Zusätzlich gilt es im Rahmen einer „sozialen Dorfentwicklung“ die, auf das dörfliche Sozialleben bezogenen Infrastruktureinrichtungen auszubauen. Wie dies funktionieren kann, möchten wir Ihnen hier vorstellen.

Gleichzeitig möchten wir auf unser inzwischen zweites Kompendium aufmerksam machen, in dem wir in noch ausführlicherer Form über das Thema Innenentwicklung berichten und zahlreiche Maßnahmen aus der Praxis vorstellen. Das Kompendium können Sie auf unserer Homepage (www.regionrothenburg.de) im [Downloadbereich](#) abrufen. Zudem finden Sie auf der Seite weitere spannende Informationen zu unserer Arbeit, den Projekten und der ILE-Region Rothenburg ob der Tauber.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen und Entdecken!

Ihr Team der Umsetzungsbegleitung,
Hannes Bürckmann & Linda Kemmler



FOKUS: INNENENTWICKLUNG I

Konzeption und Umsetzung von Innenentwicklungsmaßnahmen

Freiwillig zu Regionen „Integrierter Ländlicher Entwicklung“ zusammengeschlossene Gemeinden verfolgen unterschiedliche Arbeitsweisen und Konzepte, um ihre Ortskerne vor dem Verfall zu bewahren und die Entwicklung des Innenortes zu fördern. Um die Fülle an Konzepten und die darin enthaltenen, potenziell umsetzbaren Maßnahmen sowie deren Umsetzungserfolge sichtbar zu machen, wurde an der Julius-Maximilians-Universität Würzburg in Kooperation mit der ILE-Region Rothenburg ob der Tauber eine Bachelorarbeit verfasst. In drei ausgewählten ILE-Regionen Frankens wurden in diesem Zusammenhang Konzepte und Maßnahmen untersucht und Gespräche mit verschiedenen institutionellen Vertretern geführt. Die Inhalte der Bachelorarbeit können Sie in zusammengefasster Form in unserem [Kompendium](#) nachlesen.

Zentrales Ergebnis der Arbeit ist, dass für eine gelungene Innenentwicklung stets mehrere Faktoren eine bedeutende Rolle spielen. Offizielle oder inoffizielle Konzepte, unabhängig von ihrer Erstellungsmethodik, Herkunft oder des Gebietsrahmens, können Hilfestellungen und Leitfäden für gesamte Allianzen oder einzelne Gemeinden darstellen. Es ist sicherzustellen, dass eine möglichst niedrige Planungsebene, wie die Gemeinde, bedient wird, um realitätsnah auf spezifische Bedürfnisse und Handlungsmöglichkeiten eingehen zu können. Je geringer die Distanz zur Realität ist, desto beliebter sind die Konzepte und deren Umsetzung.

Jedoch reicht ein qualitativ hochwertiges Konzept alleine nicht aus, um Erfolge in der Innenentwicklung zu erzielen: Die Konzeption und Umsetzung von Innenentwicklungsmaßnahmen ist ein kontinuierlicher Prozess, der bei jeglichen Entscheidungen und Vorhaben gedanklich verankert sein sollte, um langfristige Erfolge zu erzielen. Für die Entwicklung und Durchführung von Maßnahmen sind offizielle Programme nicht zwingend notwendig, stattdessen bieten sich oft auch simple Lösungsmöglichkeiten, die mit geringen finanziellen Mitteln umgesetzt werden können. Besondere Aufmerksamkeit sei dem Zusammenspiel vieler unterschiedlicher Maßnahmen gegeben: So ist eine Maßnahmenumsetzung in einem breiten Spektrum gebündelter Projekte von entscheidender Bedeutung.

Zuletzt sei die Schlüsselrolle der Gemeinden hervorgehoben: Maßnahmen der Innenentwicklung greifen und funktionieren dort, wo Bürgermeister und Gemeinderäte zusammen mit der Bürgerschaft das Thema leben, also kommunizieren, anregen, vertiefen und ständig daran arbeiten.



REGION PERSONLICH

Interview mit Felix Puchinger



Herr Puchinger, vielen Dank, dass Sie sich die Zeit für ein Interview nehmen. Würden Sie sich bitte kurz vorstellen?

Mein Name ist Felix Puchinger und ich lebe mit meiner Familie in Schweinsdorf. Hier haben wir ein altes Fachwerkhaus aus dem 18. Jahrhundert erworben und in den letzten Jahren denkmalgerecht saniert. Im Mai diesen Jahres konnten wir es beziehen.

Sie haben sich mit dem Kauf eines Hauses in Schweinsdorf ganz klar für ein Leben auf dem (mittelfränkischen) Land entschieden. Warum?

Ebenso wie meine Frau bin ich der Region zugereist: Ich komme ursprünglich aus dem Nürnberger Raum, meine Frau aus dem Schwäbisch-Hällischen. In die Region Rothenburg hat uns die Arbeit meiner Frau geführt, die hier bei einem großen Arbeitgeber tätig ist. Da ich selbst auf Grund meiner Tätigkeit als Informatiker nahezu ortsungebunden arbeiten kann, war die Entscheidung für einen Zuzug in die Gegend schnell getroffen. Aktuell arbeite ich bei einer amerikanischen Firma.

Da wir beide auf dem Land aufgewachsen sind, hatten wir auch nie den Wunsch in einer Großstadt zu leben, sondern haben gezielt nach Häusern auf dem Land gesucht.

Mit dem Erwerb eines alten, renovierungsbedürftigen Fachwerkhauses mitten im Ortskern sind Sie einen, für viele junge Familien eher ungewöhnlichen Schritt gegangen. In der Regel erfreuen sich Neubauten am Ortrand größerer Beliebtheit. Wie kam es zu dieser Entscheidung?

Ein Neubau auf der grünen Wiese hat uns nie gereizt, dass wir jedoch ein so altes Haus kaufen würden, hätten wir zu Beginn der Suche selbst nicht gedacht. Wir haben uns einfach einige Häuser in der Gegend angesehen und dieses hatte, mit der schönen, alten Substanz seinen ganz eigenen Charme. Bei der Besichtigung haben wir uns dadurch fast wie im Freilandmuseum gefühlt.

Vom Kauf bis zum einzugsbereiten Haus war es ein langer Weg und Sie haben an wieviel Stellen selbst Hand angelegt und das obwohl es galt das Haus entsprechend der Vorgaben des Denkmalschutzes

umzubauen. Hatten Sie bereits besondere Vorkenntnisse und von welchen Seiten erhielten Sie dabei Unterstützung?

Vor dem Erwerb des Hauses haben wir uns vor Ort sowohl von einem befreundeten Zimmermann als auch vom Denkmalamt beraten lassen und gemeinsam geschaut, was möglich ist und worauf wir achten müssen. Dass das Haus denkmalgerecht zu sanieren war, hat uns dabei aber nicht abgeschreckt: Wir dachten, wenn wir schon so eine alte Hütte kaufen, dann soll sie auch alt bleiben. Vom Denkmalamt wurden wir dabei sowohl fachlich als auch finanziell im Rahmen des Entschädigungsfonds unterstützt. Zudem wurde uns ein Restaurator vermittelt, der uns insbesondere bei der Herstellung alter Wandfarben, die wir zum Streichen der Wände verwendeten, half. Denn auch hier dachten wir: Wenn schon denkmalgerecht sanieren, dann richtig. Ansonsten bin ich an die Sache autodidaktisch herangegangen, habe viel zu dem Thema gelesen und mir einiges selbst beigebracht. Insgesamt muss man aber natürlich bei dem Kauf eines so alten Gebäudes in anderen zeitlichen Dimensionen rechnen: Von den ersten Gesprächen bis zum Einzug waren es fünf Jahre.

Was ist Ihr persönlicher Geheimtipp in der Region Rothenburg?

Das ist wirklich schwierig zu beantworten. Ich würde aber sagen für Mountainbiker und Wanderer ist das Schandtaubertal in Richtung Bettenfeld ein toller Ort. Fluss und Umgebung sind dort naturbelassen und nahezu unberührt.

FORDERUNG

Flächen schonen in Bayern

Bayerns Bauministerin Ilse Aigner und Staatssekretär Josef Zellmeier haben eine neue Broschüre zum Thema Flächenschonern in Bayern vorgestellt. Konkrete Beispiele aus dem ganzen Freistaat sollen Kommunen helfen, eigene Initiativen dazu zu entwickeln. Leitmotiv ist: Nach innen wachsen statt nach außen wuchern! Zudem werden in der Broschüre die Förderinitiativen des Freistaates „Innen statt Außen“ und „Flächenentsiegelung“ sowie das neue Förderprogramm „Erfassung der Innenentwicklungspotenziale“ vorgestellt.

Die Broschüre können Sie [hier](#) auf der Seite des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr herunterladen.

FORDERPREIS

Förderpreis „Aktive Bürgerschaft“

Der Förderpreis „Aktive Bürgerschaft“ unterstützt bürgerschaftliches Engagement und die journalistische Beschäftigung mit diesem Thema. Gesucht werden gute Beispiele für bürgerschaftliches Engagement, etwa von Bürgerstiftungen, Schulen oder Genossenschaftsbanken. Sie können sich noch bis 30. Oktober 2018 bewerben. Weitere Informationen finden Sie [hier](#)



FOKUS: INNENENTWICKLUNG II

Maßnahmen zur Innenentwicklung

Die im Rahmen der Bachelorarbeit untersuchten Allianzen und ihre Kommunen haben bereits eine Vielzahl an Maßnahmen und Projekten unterschiedlicher Kategorien und Ausprägungen erprobt und verwirklicht. Dabei handelt es sich um ganz unterschiedliche Maßnahmen, die teilweise in Konzepten niedergeschrieben wurden, teilweise jedoch auch außerhalb eines Konzeptrahmens stehen.

Wichtig dabei ist, dass die Umsetzung einzelner Maßnahmen allein, kaum den Problembereich des Ortskernverfalls lösen kann, sondern dies nur durch ein Zusammenspiel gebündelter, spezifisch an die Rahmenbedingungen der Gemeinde angepasster Projekte möglich ist. Beliebte und häufig angewendete Maßnahmen sind ein ausgeprägtes Leerstandmanagement und Marketing. Zudem wird die Prävention von Leerstand, auch durch kommunikatives Vorgehen und Querschnittsdenken als wichtig erachtet. Maßnahmen dienen mittlerweile über materielle Zwecke hinaus auch der Schaffung eines angenehmen sozialen Umfeldes. Begleitet werden die Entwicklung, Umsetzung und Überwachung der Maßnahmen durch ein professionelles Management.

Eine Auswahl der Maßnahmen wird im Folgenden vorgestellt, eine ausführliche Auflistung findet sich in unserem Kompendium, das [hier](#) heruntergeladen werden kann.

Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen und Leerständen

Mit Hilfe der Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt lässt sich eine Erfassung der Innenentwicklungspotenziale durchführen.

Die Auswertung und Visualisierung erfolgte mittels eines Geographischen Informationssystems und zeigt den Umfang und die Verteilung der Flächen, die die räumlichen Schwerpunkte zur städtebaulichen Entwicklung darstellen

Leerstände selbst können durch visuelle Beobachtung oder z.B. eine Analyse des Wasserverbrauchs ermittelt werden. So kann das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes, wie geschlossene Rollläden oder ein versiegelter Briefkasten, ein Hinweis auf ungenutzte Gebäude sein. Es bedarf also der Aufmerksamkeit des Bürgermeisters und der Bürger, solche Hinweise wahrzunehmen und zu melden. Durch die jährliche Analyse des Wasserverbrauchs der Haushalte können ebenfalls Leerstände ermittelt werden: Gebäude mit einem Verbrauch von weniger als zehn Kubikmeter Wasser werden beispielsweise in der Gemeinde Schonungen als potentieller Leerstand deklariert. Im Verdachtsfall kann dann ein Abgleich mit den Daten des Melderegisters erfolgen und eine Befragung der Besitzer und/oder Bewohner durchgeführt werden. Bestätigt sich der Verdacht des Leerstandes nach einer Befragung, so kann die Gemeinde beratend Unterstützung für eine künftige Nutzung anbieten.

Maßnahmen zur Flächensparnis und effektiven Nutzung

Möglichkeiten zu Flächensparnis und der effektiveren Nutzung von Flächen bestehen in der Rücknahme von Bauplätzen, dem Verzicht auf Neuausweisungen und der Anwendung von Vorkaufsrechten. Ein positiver Nebeneffekt der Maßnahmen sind zudem Kostenersparnisse durch das Ausbleiben von Erschließungskosten für Neubaugebiete und der Aufrechterhaltung von Infrastrukturelementen.

Bauplätze können zurückgenommen werden, solange diese ausgewiesen sind und ein Bebauungsrecht vorhanden ist, sie aber von der Kommune noch nicht erschlossen oder umgesetzt wurden. Ein etwas „weicheres“ Instrument gegenüber der Rücknahme oder Nicht-Ausweisung von Bauplätzen besteht darin, Arrondierungen um den Ort vorzunehmen. Zudem kann die Rücknahme von sogenanntem „Bauerwartungsland“, also in den Flächennutzungsplänen zu Wohnzwecken ausgewiesene Flächen, erfolgen.

Die unterfränkische Gemeinde Oberthulba bedient sich eines eher seltenen Instrumentes und hat eine Satzung über ein besonderes Vorkaufrecht (nach §25 Abs 1 Nr. 1 BauGB) im Geltungsbereich von Bebauungsplänen erlassen. Dies dient der Schließung von Baulücken. Wird ein Baugrundstück in einem beplanten Gebiet von privat zu privat verkauft, kann die Gemeinde vom diesem Vorverkaufsrecht Gebrauch machen. Die Kommune wendet es an, wenn von einer Nicht-Bebauung des Grundstücks ausgegangen werden kann. Darüber hinaus besteht ein ergänzender Beschluss: Möchte ein Käufer selbst auf einem Grundstück bauen, so wird eine Abwendungsvereinbarung über einen Notar beschlossen. Dieser vermerkt in der Vertragsurkunde, dass bei dem Ausbleibenden einer Bebauung in den nächsten vier Jahren, das Vorkaufsrecht der Gemeinde angewendet und das Grundstück erworben werden kann. Trifft diese Maßnahme ein, verkauft die Gemeinde den Grund schließlich an einen bauwilligen Interessenten.

Förderung der Nutzung oder Veräußerung von Leerständen und Grundstücken

Erfährt das Grundstück oder die Immobilie eines Eigentümers keine Verwendung, so sind Maßnahmen üblich, den Besitzer zu einer Nutzung oder dem Verkauf des Grundstückes zu bewegen.

In der Gemeinde Hofheim zählt der Bürgermeister in solchen Fällen eine Einzelansprache des Eigentümers zu seinen Aufgabenbereichen. Hierbei erfolgt zunächst eine schriftliche, bei Bedarf später persönliche Kontaktaufnahme zur Identifikation der zukünftigen Nutzungsabsichten. Die Gemeinde weist auf Verwendungsmöglichkeiten und Angebote seitens der Allianz hin. In etwa der Hälfte der Fälle entscheiden sich die Eigentümer für eine (neue) Nutzung nach Aufzeigen der Möglichkeiten. Zeigt sich der Eigentümer eines Leerstandes nicht einsichtig, werden ihm die anfallenden Kosten, wie Grundsteuer und Pflege aufgezeigt, denn bereits die Haltung einer leerstehenden Immobilie ist aufwendig und kostenintensiv. Zudem besteht die Gefahr eines Werteverlustes.

Innenentwicklung als Querschnittsdisziplin

Innenentwicklung sollte immer auch als eine „Querschnittsdisziplin“ angesehen werden: In der Allianz Schweinfurter Oberland wird darin die Stärkung und Erhaltung der Ortskerne verstanden. Erfolge sollen u.a. durch Aktivitäten zur Steigerung der Lebensqualität, die Aktivierung der Bürger, die Erhöhung des Bekanntheitsgrades der Region und einer Stärkung der lokalen Wirtschaft eingefahren werden.

Auch die Verwurzelung der ansässigen Jugendlichen einer Region, kann Abwanderung vermindern: Im Markt Maßbach unterstützt der Verein „Pro Jugend“ die Gemeinde durch den Landkreis professionell in ihren Zielen. Der Gemeinde stehen zwei Jugend-Pfleger zur Seite, die diese Tätigkeit hauptberuflich ausführen.

Kommunale Allianzen bieten häufig Dienstleistungen an, um beispielsweise die Lebensqualität oder Mobilität zu erhöhen. Dies können Mitfahrzentralen, Jobbörsen, ein Bürgerservice oder die Unterstützung bei der Existenzgründung sein. Für eine angenehme Atmosphäre und vereinte Bürgerschaft werden zudem Veranstaltungen und Freizeitangebote geschaffen.

Maßnahmen einer sogenannten „Querschnittsdisziplin“ zielen also insbesondere auf die soziale Entwicklung der Dörfer ab und erhalten zunehmende Aufmerksamkeit. Das Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft hat das „Bundesprogramm Ländliche Entwicklung“ initiiert, welches einen Fokus auf Modellvorhaben, Wettbewerbe, Forschungen und Wissenstransfer setzt. Die Bedeutung der „sozialen Dorfentwicklung“ soll zukünftig u.a. in den ILE-Regionen steigen.

Vermarktungsinstrument Immobilien- und Grundstücksbörse

Allianzen, Landkreise und Gemeinden bieten verkaufsbereiten Eigentümern häufig Unterstützung bei der Vermarktung von leerstehenden Gebäuden und ungenutzten Grundstücken über Immobilien- und Grundstücksbörsen an.

Von der Bereitstellung einer solchen Börse in digitaler Form durch den Landkreis Bad Kissingen profitiert die Allianz Fränkisches Saaletal: Der Zugang zur Plattform ist für die Kommunen kostenfrei und sie können darin Exposés von beworbenen Objekten präsentieren.

Die Allianz Hofheimer Land verfügt ebenfalls über eine digitale Börse, für deren Verwaltung und Gestaltung das Allianzmanagement zuständig ist. Die Kontaktaufnahme zum Verkäufer durch einen Interessenten verläuft direkt über die Homepage.

VERANSTALTUNGSHINWEIS I

Veranstaltungsreihe „Sanieren, Renovieren und Modernisieren im Landkreis Ansbach“

Im Herbst/Winter 2018/2019 veranstaltet der Landkreis Ansbach gemeinsam mit interkommunalen Zusammenschlüssen eine Vortragsreihe rund um die Themen Sanieren, Renovieren und Modernisieren:

- 23. Oktober 2018, 19:00 Uhr: „Wissenswertes zu Erwerb und Renovierung von Immobilien“ in Wassertrüdingen.
- 30. Oktober 2018, 19:00 Uhr: „Präsentation und Verkauf im Einzelhandel“ in Heilsbronn.
- 15. November 2018, 19:00 Uhr: „Barrierefrei (Um-)Bauen“ in Burgoberbach.
- 31. Januar 2019, 18:00 Uhr: „Energetische Einsparpotentiale“ in Schnelldorf.

In jeder Veranstaltung werden neben Fachreferenten auch private Bauherren praktische Beispiele vor Ort vorstellen. Den Veranstaltungsflyer mit weiteren Informationen können Sie [hier](#) herunterladen.

Die Veranstaltung ist kostenlos. Um Anmeldung unter 0981/468-1030 oder wifoe@landratsamt-ansbach.de wird gebeten.

VERANSTALTUNGSHINWEIS II

Denkmalschutz und Nachhaltigkeit

An dieser Stelle möchten wir außerdem auf die Tagung „Denkmalschutz und Nachhaltigkeit“ der Evangelischen Akademie Tutzing aufmerksam machen. In der Tagung wird über Zielkonflikte gesprochen und Lösungsansätze diskutiert. In Arbeitsgruppen wird erarbeitet, wie Denkmalpflege in der Jugend- und Erwachsenenbildung präsentiert werden kann.

Darüber hinaus wird in der Tagung auch eine kritische Auseinandersetzung mit der staatlichen Denkmalpflege angeregt. Was wird getan, um die rund 3.000 leerstehenden und langsam verfallenden Denkmale in Bayern zu erhalten?

Die Tagung findet an den Tagen vom 30. November bis 2. Dezember 2018 in der Evangelischen Tagungsstätte Wildbad Rothenburg ob der Tauber statt.

Nähere Informationen finden Sie [hier](#).



gefördert durch:



IMPRESSUM:

Umsetzungsbegleitung Region ROTHENBURG ob der Tauber:

c/o neuland+ GmbH & Co KG - Regionalbüro Hohenlohe Franken, Hannes Bürckmann und Linda Kemmler, Rathaus Gebstättel, Schulstraße 10, 91607 Gebstättel, www.regionrothenburg.de

Bildquellen: S.2: Felix Puchinger (privat)