

Hofheimer Allianz

Eine Allianz für lebendige Ortsmitten

**2. Niederbayerischer Leerstandskongress
KulturForum Oberalteich 14. November 2018**

1 Gemeinde-Allianz Hofheimer Land



1 Gemeinde-Allianz Hofheimer Land



7	Kommunen
53	Gemeindeteile
14.780	Einwohner
285	km ²
52	Einwohner/km ²



1 Gemeinde-Allianz Hofheimer Land



Meilensteine Entstehungsprozess

- Initialphase über Schule für Dorf- und Landentwicklung in Klosterlangheim 2006, Seminare und Erarbeitung Prioritätenkatalog
- Beginn Zusammenarbeit 2007, einheitliches Förderprogramm zur Revitalisierung leerstehender Bausubstanz ab 2008
- Erarbeitung eines Integrierten Entwicklungskonzepts (ILEK) mit städtebaulicher Vertiefung inkl. Bürgerbeteiligung und externer Unterstützung
- Gründung Hofheimer Land e.V., Allianzmanagement besetzt seit 2013 (1 Tarifbeschäftigter TVL)

Finanzierung

- Förderung durch das Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken und die Regierung von Unterfranken (SG Städtebauförderung)
- Mitgliedsbeiträge der Gemeinden (2€ pro Einwohner)

2 Leerstandsmanagement

Grundsätze



```
graph TD; A[Grundsätze] --- B[Bauen bzw. Renovieren im Ortskern muss günstiger sein als ein vergleichbares Objekt im Siedlungsgebiet!]; A --- C[Jeder Siedlungsneubau verursacht einen Leerstand im Altort!]
```

Bauen bzw. Renovieren im Ortskern **muss günstiger** sein als ein vergleichbares Objekt im Siedlungsgebiet!

Jeder Siedlungsneubau **verursacht einen Leerstand** im Altort!

2 Leerstandsmanagement



Baustein 1: Revitalisierung von Leerständen in unseren Ortsmitten

1. Qualifizierte Bestandserfassung

2. Vermarktung von Leerständen und Baulücken

3. Förderprogramm der Hofheimer Allianz

4. Ortskernüberplanung

5. Rücknahme von Bauplätzen zur Verknappung des Angebots außerhalb der Ortskerne

2.1 Qualifizierte Bestandserfassung

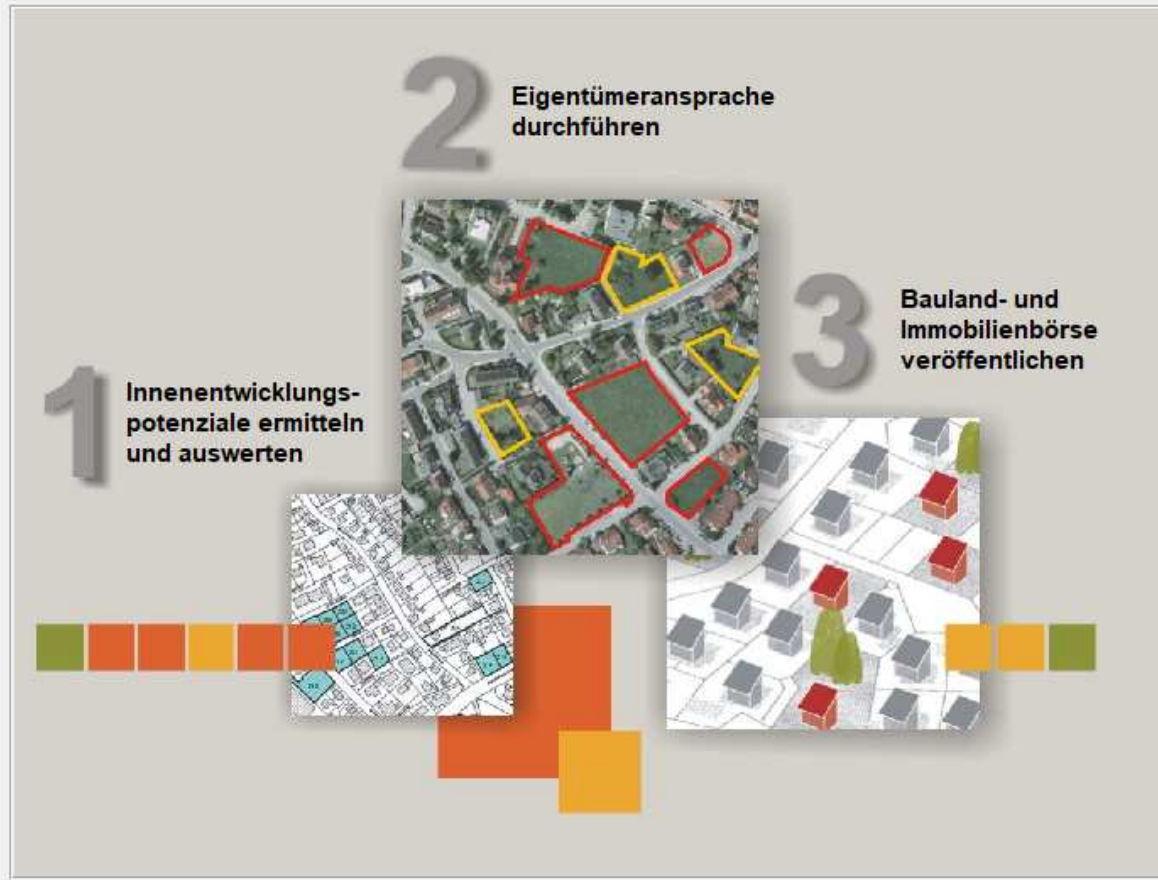
1. Erfassung und Verwaltung von Innenentwicklungspotentialen (Baulücken, Leerständen)
2. Datenabgleich mit Einwohnermeldedaten einschließlich kartografischer Auswertung
3. Eigentümeransprache über vorformulierte/individuelle Anschreiben und Fragebögen
4. Zusammenstellung und Präsentation der Grundstücke und Immobilien bei Verkaufsbereitschaft
5. Datenaktualisierung über Leerstandslisten, ggf. Datenabgleich

2.1 Qualifizierte Bestandserfassung

Flächenmanagement Allianz Hofheimer Land

Flächenmanagement-Datenbank 3.2

Erfassung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen



© Bayerisches Landesamt für Umwelt

Hauptmenü:
Von hier können Sie zu den Eingabemasken wechseln, Gesamtauswertungen durchführen und die Hilfe starten

Innenentwicklungspotenziale

Eigentümersprache

Rückläufe Fragebögen

Grundstücksbörse

Wohnbaulandbedarf

Auswertung

Monitoring

Stammdaten / Verwaltung

Hilfe

Info

Datenbank schließen

2.1 Qualifizierte Bestandserfassung



Muster

Briefkopf der Kommune Musterhausen

<<Anrede>>
<<Zuname>> <<Vorname>> <<Nachname>>
<<Straße>>
<<PLZ>> <<Wohnort>>

Kommune, Datum

Fragebogen Leerstände

<<Anrede2>> <<Anrede3>> <<Zuname>> <<Nachname>>

die **Gemeinde/Stadt Musterhausen** bietet ein umfangreiches Angebot für die Bürgerinnen und Bürger, sowohl als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort als auch mit ihren verschiedenen kulturellen, sportlichen und bürgerschaftlichen Angeboten.

Die Verwaltung erhält daher immer wieder Anfragen nach Bauplätzen oder Immobilien. Wir bemühen uns, mit verschiedenartigen Angeboten den unterschiedlichen Interessenlagen gerecht zu werden. Immer wieder wird dabei auch der Wunsch nach einem Bauplatz im gewachsenen Siedlungsbereich oder nach gebrauchten Immobilien geäußert.

Gleichzeitig liegt es natürlich auch im Interesse aller, dass Baulücken oder leerstehende Wohnhäuser und Hofstellen im Siedlungsbestand (wieder) genutzt werden, damit die technische Erschließung (Kanal, Strom, Gas) ausreichend ausgelastet und effizient genutzt wird. Es geht um Kostenersparnisse für die Gemeinde, aber auch für die einzelnen Bürger bzw. Anlieger. Zur Erhaltung lebendiger Ortskerne und eines attraktiven Ortsbildes gehört es zudem, den vorhandenen Gebäudebestand an moderne Nutzungsbedürfnisse (z. B. Wohnen) anzupassen und Raum z. B. für junge Familien zu bieten.

Die **Gemeinde/Stadt Musterhausen** verfügt bereits über eine fundierte Baulücken- und Leerstandserfassung. Die Anzahl der in **Musterhausen** vorhandenen freien Bauflächen im Siedlungsbestand sowie der Leerstände in Wohngebäuden und alten Hofstellen ist beträchtlich! Vor allem Leerstände unterliegen in der Regel nicht nur einem beständigen Wertverlust bezüglich der Gebäudesubstanz, sie beeinträchtigen auch nicht selten das Ortsbild in den verschiedenen Ortsteilen. Ein Ziel des Modellprojektes ist es, mit geeigneten Angeboten und Informationen zur einer Verringerung der Leerstände beizutragen und interessierte Eigentümer bzw. Bürger dabei zu unterstützen. Über die grundlegende Bestandsaufnahme hinaus soll daher auch herausgefunden werden, ob seitens der Eigentümerinnen und Eigentümer Beratungsbedarf hinsichtlich der Grundstücks- und Gebäudenutzung besteht und/oder evtl. eine Veräußerung, Sanierung oder Neubebauung beabsichtigt ist.

Wie schon in der örtlichen Presse angekündigt, erhalten Sie als Eigentümer einer solchen Immobilie daher anbei einen Fragebogen, der uns über Ihre entsprechenden Interessen und Bedürfnisse Aufschluss geben soll. Die Angaben in den Fragebögen werden streng vertraulich ausschließlich für diese internen Zwecke verwendet. Natürlich ist das Ausfüllen des Fragebogens absolut freiwillig und verpflichtet Sie zu nichts. Selbst wenn Sie zu der einen oder anderen Frage keine Auskunft geben können oder möchten, sind wir für die Bearbeitung der anderen Fragen dankbar.

Ihre Unterstützung hilft der Gemeinde, eine attraktive, kosten- und flächensparende Siedlungsentwicklung zu verfolgen. Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie uns den Fragebogen ausgefüllt bis zum **XX.XX.XXXX** zurückschicken. Sie können den Fragebogen selbstverständlich auch direkt im Rathaus abgeben, in den Briefkasten des Rathauses einwerfen oder faxen.

Sollten Sie Fragen konkret zum Fragebogen oder zum Projekt allgemein haben, wenden sie sich bitte an **Herrn/Frau XXXXX** bei der Gemeindeverwaltung **Musterhausen**, Tel. **xxxxxxx**.

Für Ihre Mühe und Mithilfe bedanken wir uns schon jetzt im Voraus.

Muster

Briefkopf der Kommune Musterhausen

<<Anrede>>
<<Zuname>> <<Vorname>> <<Nachname>>
<<Straße>>
<<PLZ>> <<Wohnort>>

Kommune, Datum

Fragebogen Baulücken-Grundstücke

<<Anrede2>> <<Anrede3>> <<Zuname>> <<Nachname>>

die **Gemeinde/Stadt Musterhausen** bietet ein umfangreiches Angebot für die Bürgerinnen und Bürger, sowohl als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort als auch mit ihren verschiedenen kulturellen, sportlichen und bürgerschaftlichen Angeboten.

Die Verwaltung erhält daher immer wieder Anfragen nach Bauplätzen, sei es von Menschen, die nach **Musterhausen** ziehen wollen oder auch bei Neubau hier bleiben wollen. Wir bemühen uns, mit verschiedenartigen Baugrundstücken den unterschiedlichen Interessenlagen gerecht zu werden. Immer wieder wird dabei auch der Wunsch nach einem Bauplatz im gewachsenen Siedlungsbereich geäußert.

Gleichzeitig liegt es natürlich auch im Interesse der Gemeinde, dass freie Grundstücke in bereits erschlossenen Bereichen bebaut werden, damit die technische Erschließung (Kanal, Strom, Gas) ausreichend ausgelastet und effizient genutzt wird. Es geht um Kostenersparnisse für die Kommune, aber auch für die einzelnen Bürger bzw. Anlieger. Darüber hinaus beobachten wir, dass die Grundstückspreise in den letzten Jahren nicht mehr ansteigen, was sicher mit der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung zusammenhängt, in deren Folge die Nachfrage nach Bauplätzen insgesamt zurückgeht.

Die **Gemeinde/Stadt Musterhausen** verfügt bereits über eine fundierte Baulückenerfassung (Datenbank/Baulandkataster). Die Anzahl der in **Musterhausen** vorhandenen möglichen Bauflächen im Siedlungsbestand ist beträchtlich! Über diese Bestandsaufnahme hinaus soll daher auch herausgefunden werden, ob seitens der Eigentümer Beratungsbedarf hinsichtlich der Grundstücksnutzung besteht und/oder evtl. eine Veräußerung oder Bebauung beabsichtigt ist.

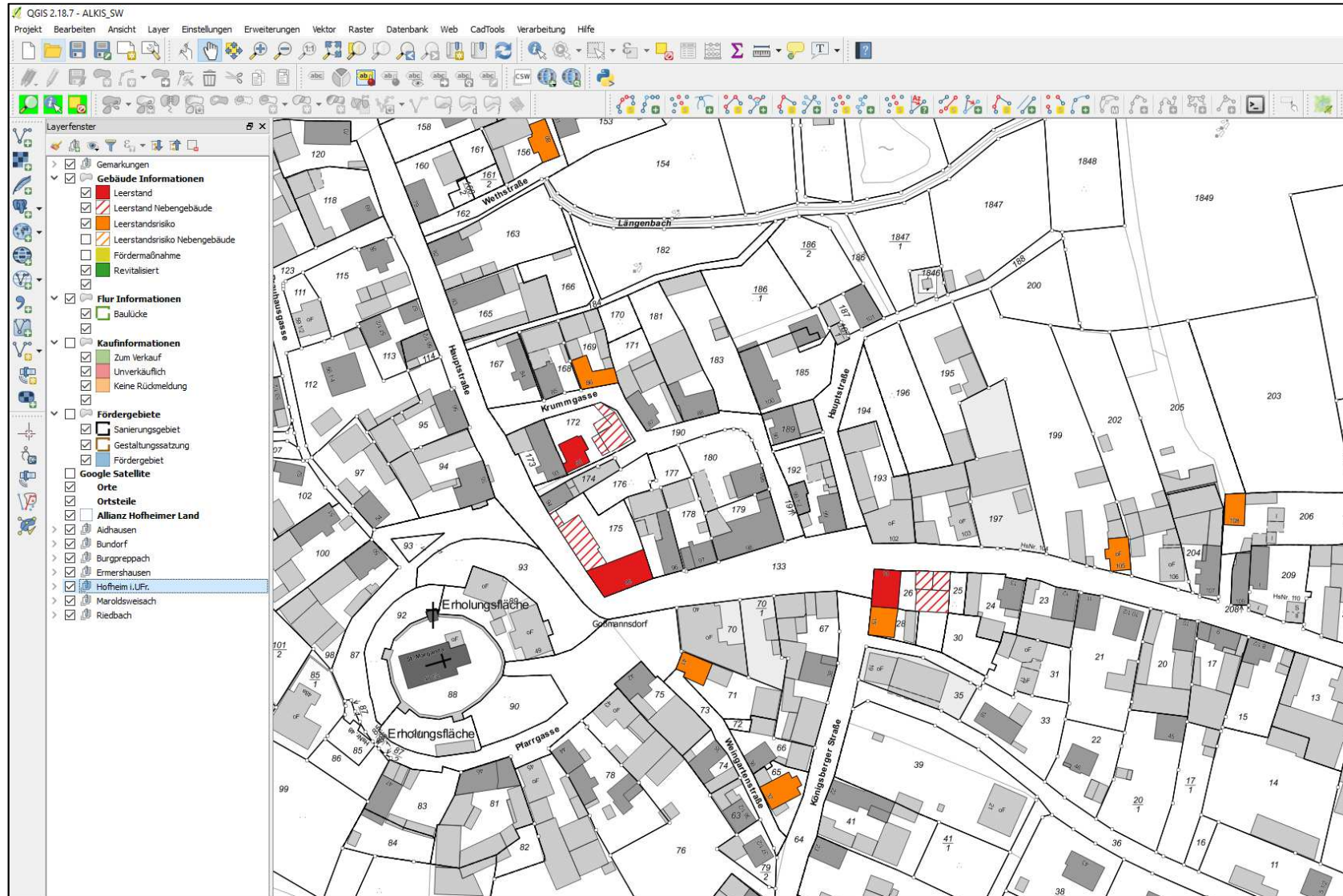
Wie schon in der örtlichen Presse angekündigt, erhalten Sie daher anbei einen Fragebogen, der uns über Ihre entsprechenden Interessen und Bedürfnisse Aufschluss geben soll. Die Angaben in den Fragebögen werden streng vertraulich ausschließlich für diese internen Zwecke verwendet. Natürlich ist das Ausfüllen des Fragebogens absolut freiwillig und verpflichtet Sie zu nichts. Selbst wenn Sie zu der einen oder anderen Frage keine Auskunft geben können oder möchten, sind wir für die Bearbeitung der anderen Fragen dankbar.

Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie uns den Fragebogen ausgefüllt bis zum **XX.XX.XXXX** zurückschicken. Sie können den Fragebogen selbstverständlich auch direkt im Rathaus abgeben, in den Briefkasten des Rathauses einwerfen oder faxen.

Sollten Sie Fragen konkret zum Fragebogen oder zum Projekt allgemein haben, wenden sie sich bitte an **Herrn/Frau XXXXX** bei der Gemeinde-/Stadtverwaltung **Musterhausen**, Tel. **xxxxxxx**.

Für Ihre Mühe und Mithilfe bedanken wir uns schon jetzt im Voraus.

2.1 Qualifizierte Bestandserfassung



2.2 Vermarktung Leerstände/Baulücken



Hofheimer Land Immobilien

STARTSEITE IMMOBILIEN KOSTENLOSE BERATUNG FÖRDERPROGRAMME ÜBER UNS KONTAKT IMPRESSUM

Angebotstyp: Immobilitätstyp: Zimmer:

Standort: Größe:

KATEGORIE: HOFSTELLE

- Ehemaliges landwirtschaftliches Aidhausen | Hofstelle
*** provisionsfrei ***
- Ehemalige Hofstelle in Nassach | Hofstelle
*** provisionsfrei ***
- Familienfreundliches Haus in Maroldsweisach | Hofstelle
*** provisionsfrei ***

Ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen in Aidhausen

Standort: Aidhausen
 Immobilitätstyp: Hofstelle
 Zimmer: 7
 Größe: 125 - 150 m²
 Adresse: Frankenstraße 26

[Zum BayernAtlas](#)

EINE ANFRAGE FÜR DIESES OBJEKT

EHEMALIGES LANDWIRTSCHAFTLICHES ANWESEN IN AIDHAUSEN	
OBJEKTDATEN	
Kaufpreis:	VB €
Zimmer:	7
Wohnfläche:	138
Grundstücksfläche:	900
Heizungsart:	Öfen
Befeuerungsart:	Holz
PKW Stellplatz:	✓
Garten:	✓

Beschreibung

Das Mitte des 19. Jahrhunderts erbaute ehemalige landwirtschaftliche Anwesen liegt zentral in der Ortsmitte von Aidhausen. Das Wohngebäude umfasst etwa 140 m² Wohnfläche und ist in einem guten Zustand. Im Erdgeschoss des Wohnhauses liegen neben Küche und Wohnzimmer das Bad und ein separates WC. Im Obergeschoss befinden sich die Schlaf- bzw. Kinderzimmer, ein weiteres WC und ein großer Wintergarten. Im Übergangsbereich zur Scheune liegen Räume der ehemalige Backstube, Werkstatt inkl. Stellplatz und ein großes Holzlager. Im Dachbereich des Wohnhauses besteht ggf. Sanierungsbedarf, da bisher keine Dämmung eingebaut wurde. Die Scheune wird teilweise noch landwirtschaftlich zur Heulagerung genutzt, der ehemalige Hühnerstall dient momentan als Lagerfläche. Der hübsche Garten mit wildem Wein und Nußbaum lädt zum Verweilen ein.

Ehemalige Hofstelle in Nassach




Fakten

Zimmer	5
Wohnfläche (m ²)	100
Grundstücksfläche (m ²)	686
Verfügbar ab Monat	08
Verfügbar ab Jahr	2018

€ 65.000 VB

Kostenlos. Einfach. Lokal.

www.ebay-kleinanzeigen.de
Anzeigennr.: 912462562
Tel.: 09523-852
E-Mail:

Ehemalige Hofstelle in Nassach
 www.ebay-kleinanzeigen.de
 Anz.N.: 912462562
 Tel.: 09523-852

Ehemalige Hofstelle in Nassach
 www.ebay-kleinanzeigen.de
 Anz.N.: 912462562
 Tel.: 09523-852

2.3 Förderprogramm der Hofheimer Allianz



Fördermaßnahmen der Hofheimer Allianz

**Einheitliches Förderprogramm für „Investitionen zur Nutzung vorhandener Bausubstanz im Ortskern“ (50 €/m²)
max. 10.000 €
Pro Anwesen**

Entsorgung des Bauschutts weitgehend durch die Gemeinde

Kostenlose Architektenberatung

Kostenlose Beratung zur energetischen Sanierung

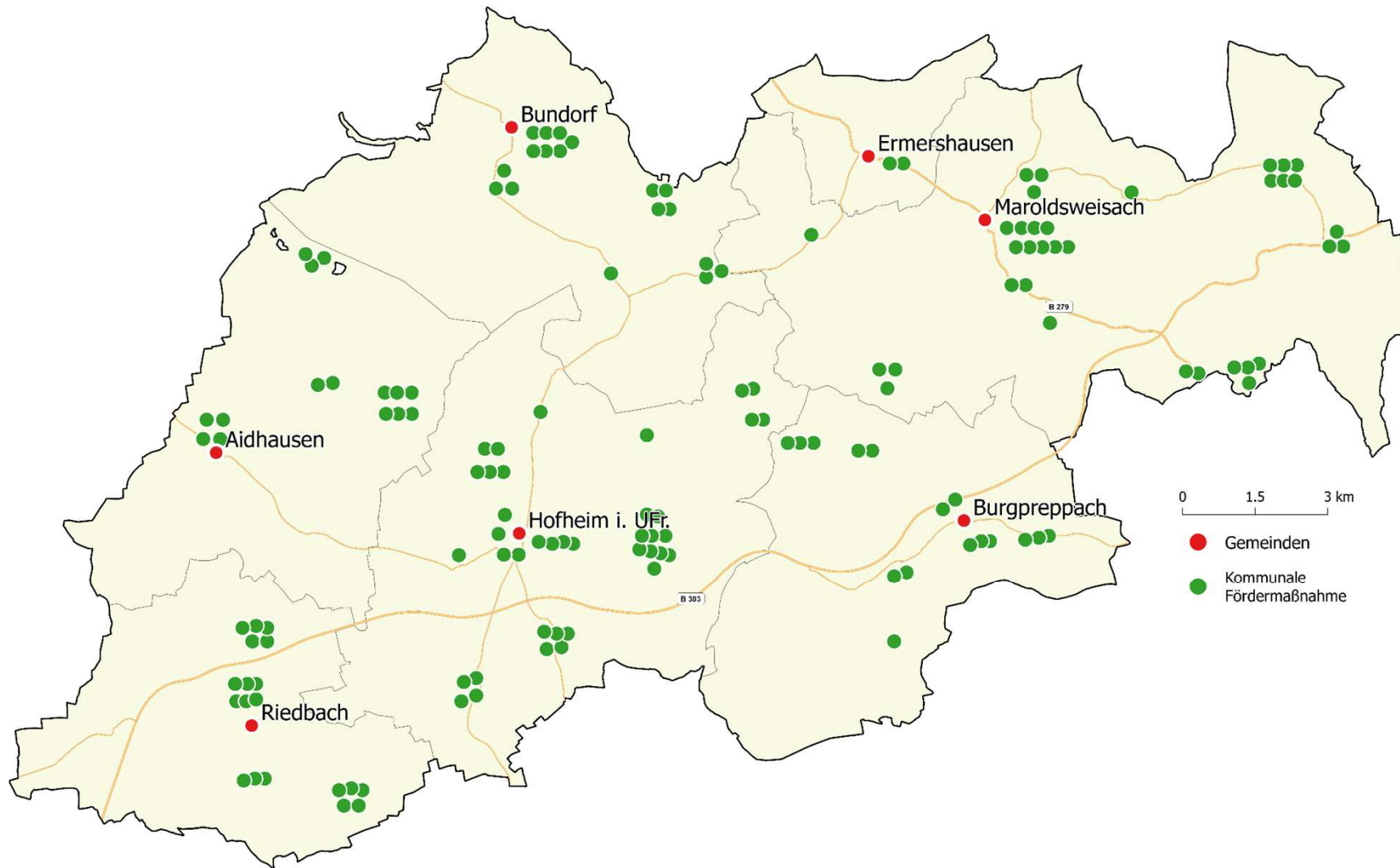
2.3 Förderprogramm der Hofheimer Allianz



Gemeinde	Bewilligte Maßnahmen	Förderung in EUR
Aidhausen	27	196.622
Bundorf	38	242.036
Burgpreppach	22	232.746
Ermershausen	4	38.171
Hofheim	53	393.856
Maroldsweisach	84	449.270
Riedbach	32	244.272
Gesamt	260	1.796.973

Zeitraum 01.01.2008 bis 01.02.2018

2.3 Förderprogramm der Hofheimer Allianz



2.3 Förderprogramm der Hofheimer Allianz

Privates Bauvorhaben, ehem. Benefiziatenhaus Hofheim



2.3 Förderprogramm der Hofheimer Allianz

Privates Bauvorhaben, Rügheim Kahlkopf



Unterstützung durch die Hofheimer Allianz, zusätzlich Städtebauförderung und Förderung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege

2.4 Ortskern - Überplanung

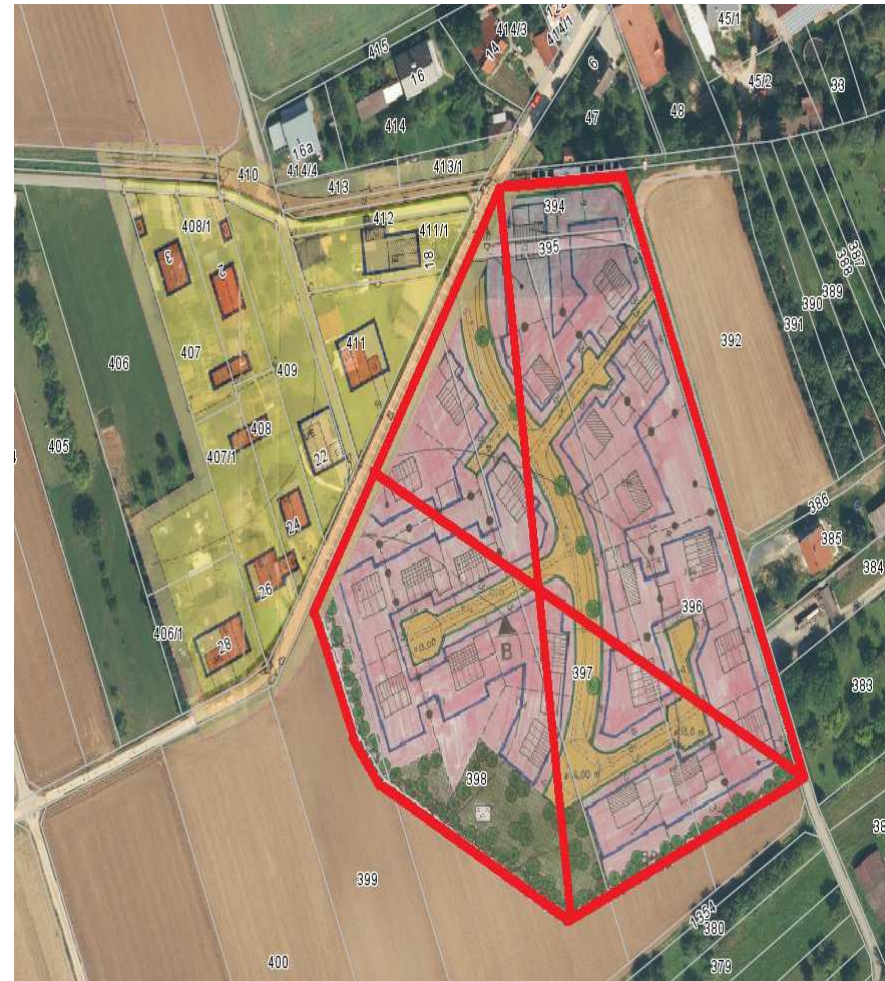


- Überplanung ortsbildprägender Quartiere in schlechtem baulichen Zustand
- Planung neuer, zeitgemäßer Grundstückszuschnitte
- Bei günstiger Gelegenheit: Aufkauf und Weitervermittlung der Grundstücke

2.5 Rücknahme von Bauplätzen

Rücknahme von ausgewiesenen Bauplätzen	
Rügheim	-23
Eichelsdorf	-8
Goßmannsdorf	-15
Birkenfeld	-20
Hafenpreppach	-19
Ditterswind	-7
Gesamt	-92

Zugänge von Bauplätzen	
Humprechtshausen	+5
Kleinmünster	+7
Gesamt	+12



2.6 Zukünftige Leerstände verhindern

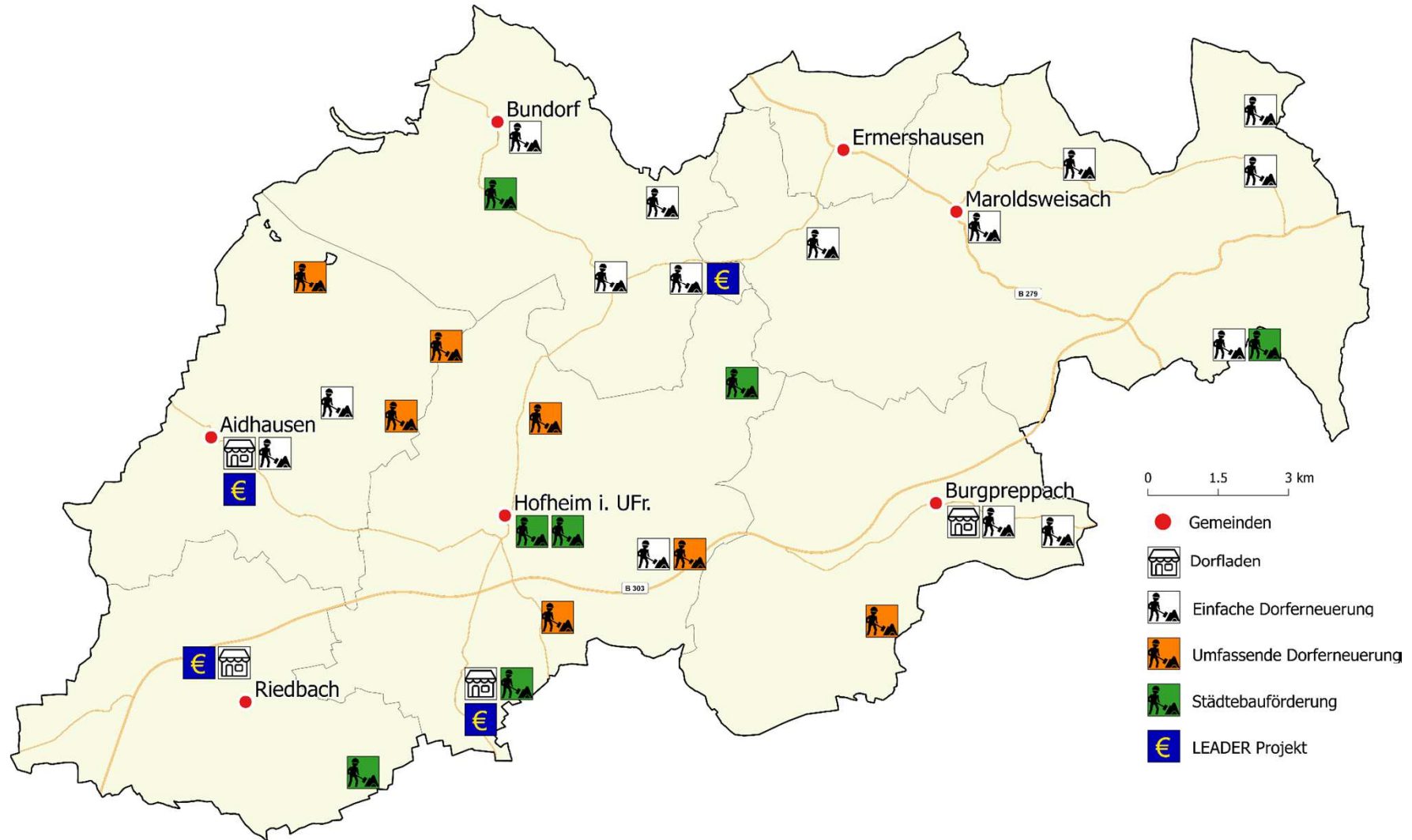


**Baustein 2 : Zukünftige Leerstände verhindern.
Rahmenbedingungen optimieren – Lebensqualität erhalten!**

2.6 Zukünftige Leerstände verhindern

Gestaltung der Ortskerne	
7	Verfahren der umfassenden Dorferneuerung
5	Initiativen zur Vorbereitung der Dorferneuerung
16	Maßnahmen der einfachen Dorferneuerung
7	Projekte mit Unterstützung der Städtebauförderung („Kleinere Städte und Gemeinden“, „Stadtumbau West“)
5	LEADER Förderprojekte
1	Gemeindeentwicklungskonzept

2.6 Zukünftige Leerstände verhindern



2.6 Zukünftige Leerstände verhindern

Dorfläden

- Versorgung im Dorf als Beitrag zur Lebensqualität
- Dorfläden in Riedbach, Aidhausen, Rügheim und Burgpreppach
- 4 Dorfläden, 3 verschiedene Konzepte



2.6 Zukünftige Leerstände verhindern



Interkommunales Zentrum Hofheim

- Allianzmanagement
- Dienstleistungsbörse
- Seniorenbeirat
- Kulturbüro
- Tourismuszentrale
- Dauerausstellung zu Bauen im Bestand in der Remise

2.6 Zukünftige Leerstände verhindern

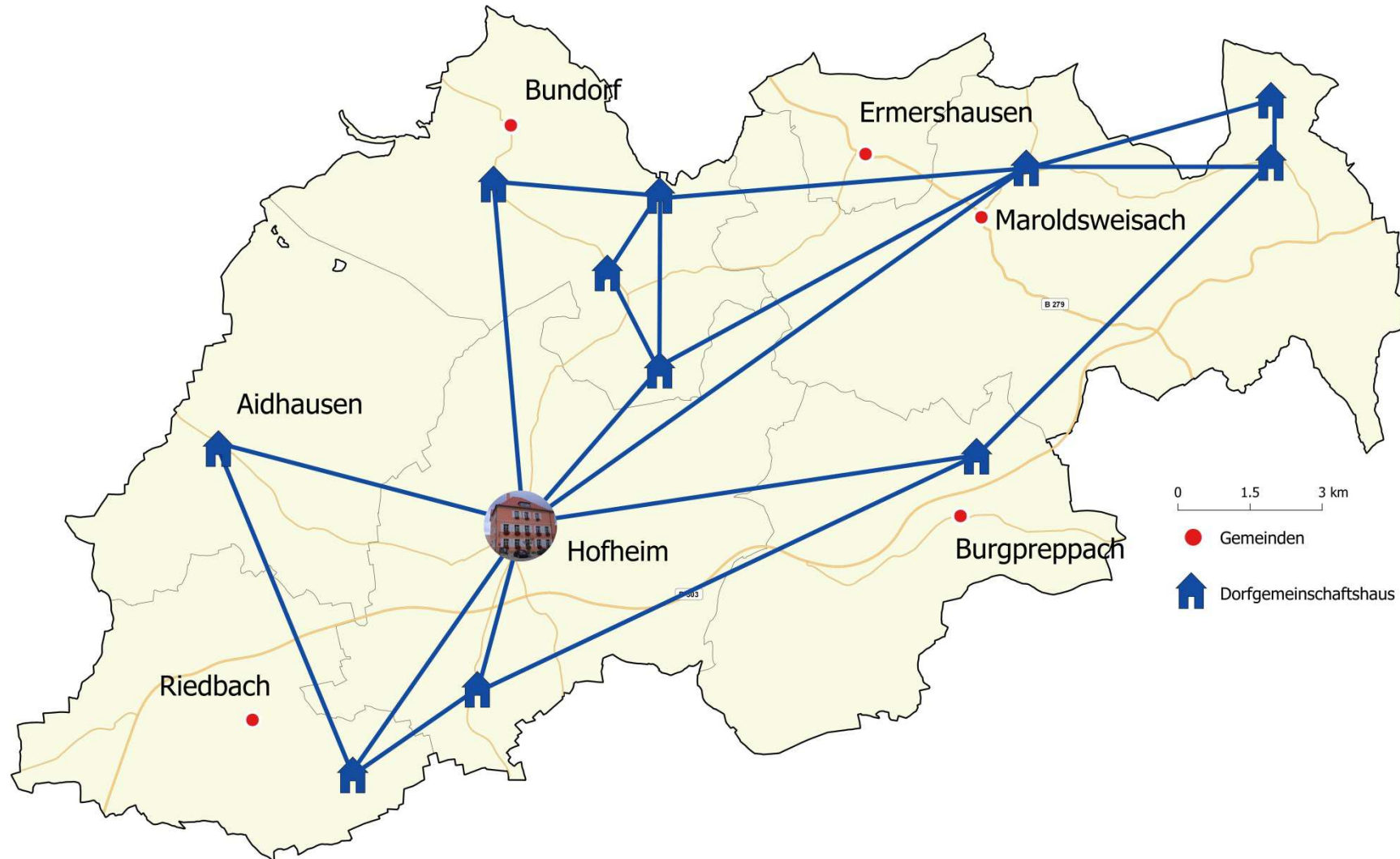
Dorfgemeinschaftshäuser

- Als sozialer und funktioneller Mittelpunkt der Dörfer
- Netzwerk an Bürgerhäusern: Platz für Ehrenamt, Begegnung, Generationenaustausch und Gemeinwesen
- 12 Dorfgemeinschaftshäuser in Bau bzw. fertiggestellt



2.6 Zukünftige Leerstände verhindern

Netzwerk Dorfgemeinschaftshäuser



2.6 Zukünftige Leerstände verhindern

Nachbarschaftshilfen

- Bürgerservice Hofheimer Land
- Flächendeckendes Netz an Nachbarschaftshilfen
- Raum für ehrenamtliches Engagement



2.6 Zukünftige Leerstände verhindern

2014



2018



- Sanierung des ehemaligen Brauhauses mit Unterstützung durch Mittel der Städtebauförderung zum Brau- und Backhaus
- Wiederaufnahme der Brautätigkeit durch den Brauverein Hofheimer Land e.V.
- Neues Zentrum der Kommunalbrauer des Landkreises Haßberge (LEADER-Projekt)

2.6 Zukünftige Leerstände verhindern

Kulturelle Identität

- Musikfestival Hofheimer Land
- Veranstaltung von Musikern aus dem Hofheimer Land



3 Weitere Aktivitäten

Pilotprojekt „Asylkoordination im Hofheimer Land“

Grundlage: Kennenlernen der Situation und des Bedarfs

Start: August 2016



Wohnen

Vermittlung von Wohnraum

- Klärung der Nachfrage
- Suche nach Wohnraum
- Wohnungsvermittlung
- Begleitung von Mietverhältnissen
- Energieschulungen für Geflüchtete
- Zusammenarbeit mit dem Leerstandsmanagement



Arbeiten

Arbeitsvermittlung und passgenaue Besetzung

- Listung von Stellenangeboten
- Unterstützung bei der Suche nach Praktika, Ausbildungs- und Arbeitsplätzen
- Beratung und Begleitung von Neubürgern und Arbeitgebern
- Bewerbungsworkshops



Mobilität

- Koordination von Bürgerbusfahrten
- Organisation von individuellen Mobilitätslösungen
- Zusammenarbeit mit Allianzmanagement, Gemeinden und anderen lokalen Entscheidungsträgern zur Entwicklung nachhaltiger Mobilitätsstrategien

4 Erfolge und Auszeichnungen



- **Bayerischer Staatspreis 2012**
(Dorfladen und MGW Aidhausen)
- **Bayerischer Staatspreis 2014**
(umfassende Leistungen zur Stärkung des Hofheimer Landes)
- **Wüstenrotstiftung 2015**
(Sonderanerkennung für den Dorfladen und die MGW Aidhausen)
- **Sieger beim Bundeswettbewerb „Kerniges Dorf“ 2015**
(Preisverleihung am 20.01.2016 im Rahmen der Grünen Woche in Berlin)
- **Bayerischer Staatspreis 2017**
(Dorfgemeinschaftshaus Stöckach)
- **Unterfränkischer Integrationspreis 2018**
(Job-Matching für Geflüchtete und MigrantInnen im ländlichen Raum)

5 Danksagungen



Herzlichen Dank für die große Unterstützung in der Vergangenheit an:

- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- Regierung von Unterfranken – Sachgebiet Städtebauförderung
- LEADER-Management und Kreisentwicklung LK Haßberge
- Alle engagierten Bürger vor Ort

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

