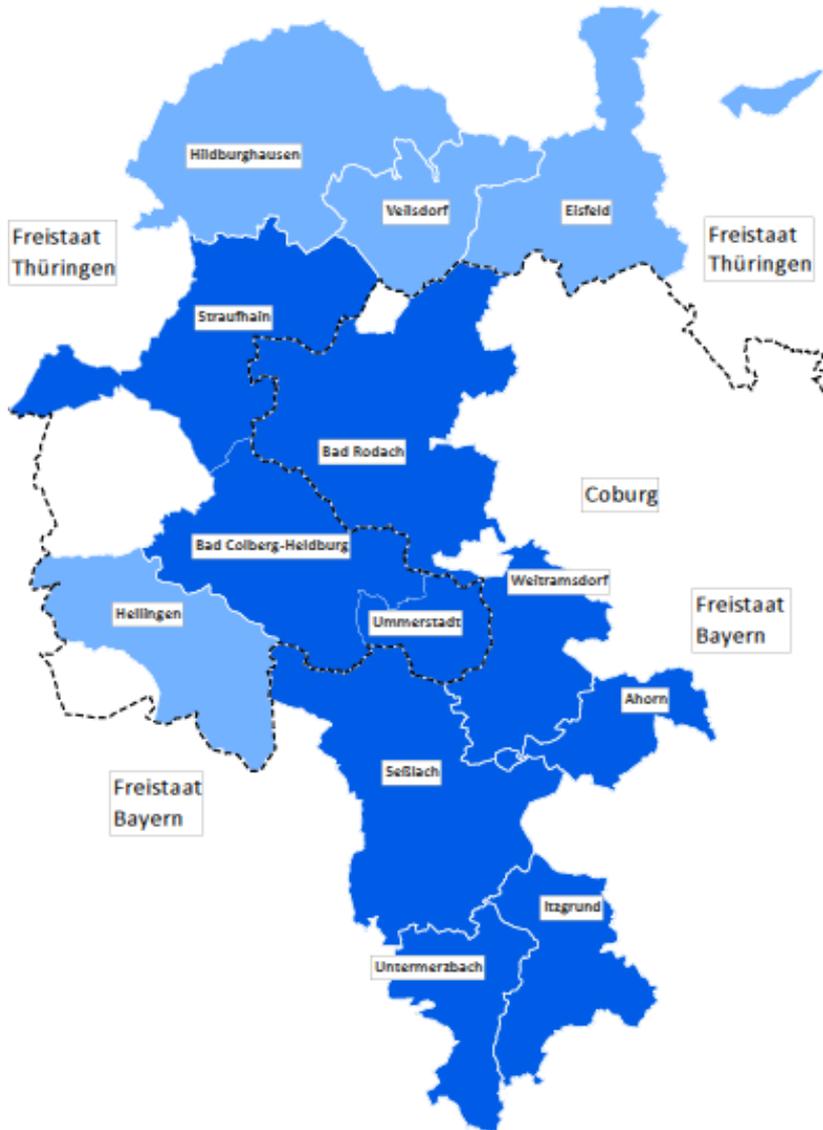


Innenentwicklung als regionale Aufgabe

- das Projekt Flächenmanagement
der Initiative Rodachtal -

Christine Bardin, Bürgermeisterin Ummerstadt, stellv. Vorsitzende Initiative Rodachtal
Frank Neumann, IPU GmbH, Regionalmanagement der Initiative Rodachtal

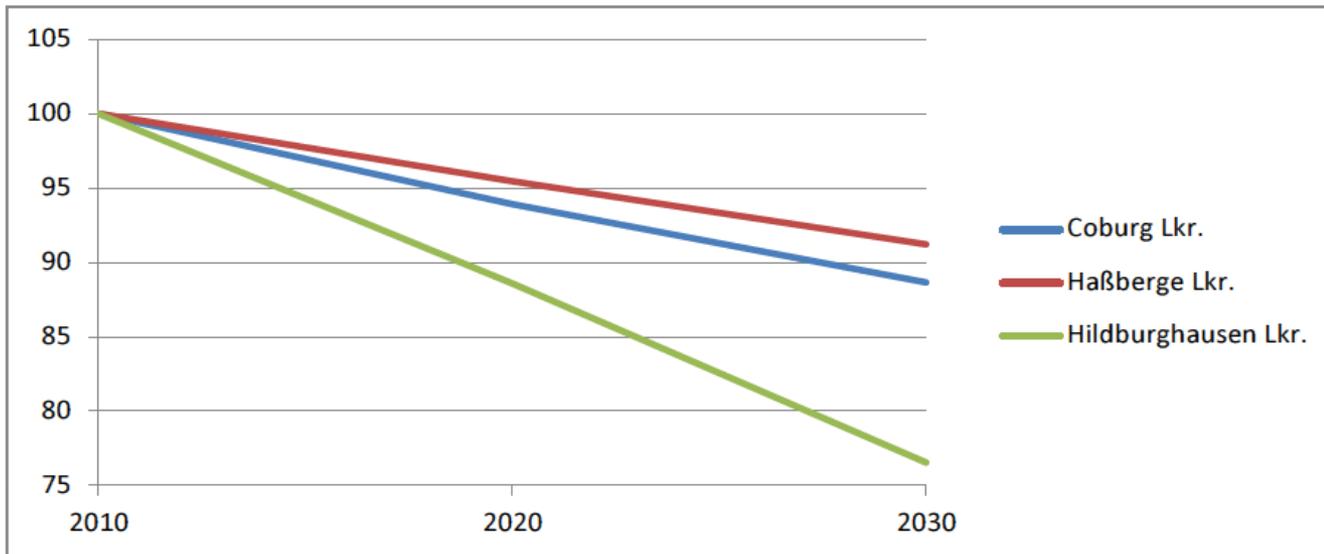
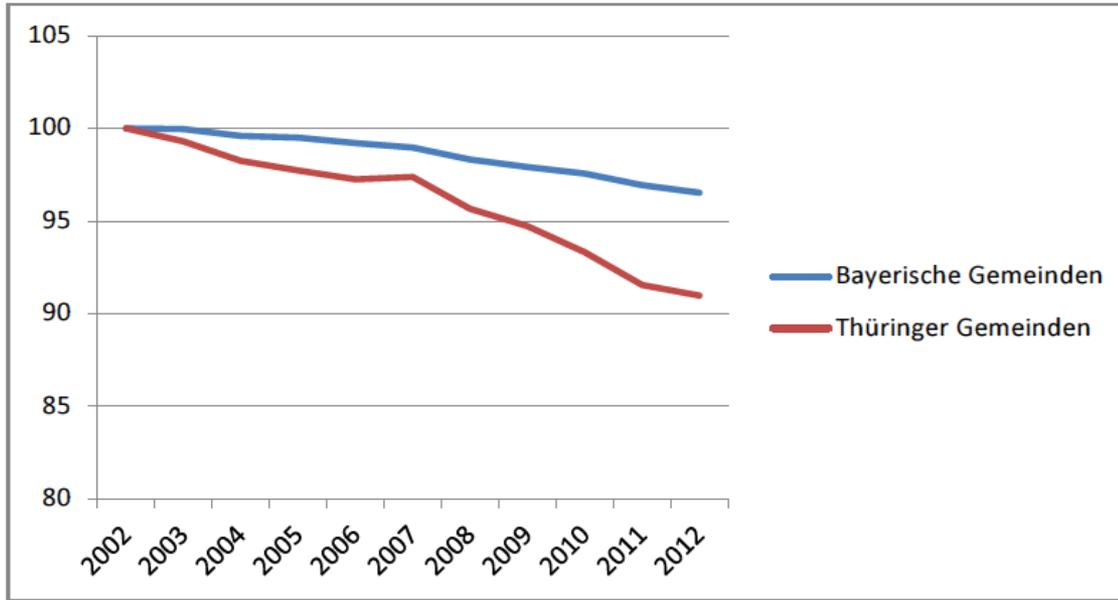
Initiative Rodachtal



- Seit 2001
 - 9 Gemeinden
 - ca. 30.000 EW
 - Perspektivisch 13 Gemeinden
 - ca. 55.000 EW
-

- 2001 Gründung mit 5 Gemeinden
 - 2002 1. REK, Anerkennung als LEADER-Region in BY
 - 2008 Anerkennung als LEADER+ Region in BY
 - 2013 Rahmenkonzept Siedlungsentwicklung
 - 2014 neues Entwicklungskonzept IEK
 - Ab 2014 Rodachtal ist Teil der LEADER-Regionen Hildburghausen-Sonneberg (TH) und Coburg (BY)
 - Ab 2017 Erweiterungsstrategieprozess
-

Demografische Entwicklung



Die Lösung ?

-ein neues Baugebiet am Ortsrand -



Die Realität !



Die Problemstellung

Wunschvorstellung
Traumhaus



Wirklichkeit
„Bruchbude“



**Wie kann man Bauinteressierte für ein Bestandsobjekt gewinnen
anstatt Einfamilienhaus auf der grünen Wiese zu bauen?**

Strategische Siedlungsentwicklung als regionale Kooperations-Aufgabe

- um die Konkurrenz der Gemeinden untereinander zu vermeiden
 - um ein komplexes Projekt gemeinsam zu bewältigen
 - um verbesserten Zugriff auf öffentliche Zuschüsse zu erhalten
-

Der Projektansatz

FLÄCHENMANAGEMENT IM RODACHTAL

Analyse

Gemeindeübergreifendes Gebäude- und Flächenkataster:
Erfassung und Bewertung Siedlungspotenziale



Maßnahmenentwicklung

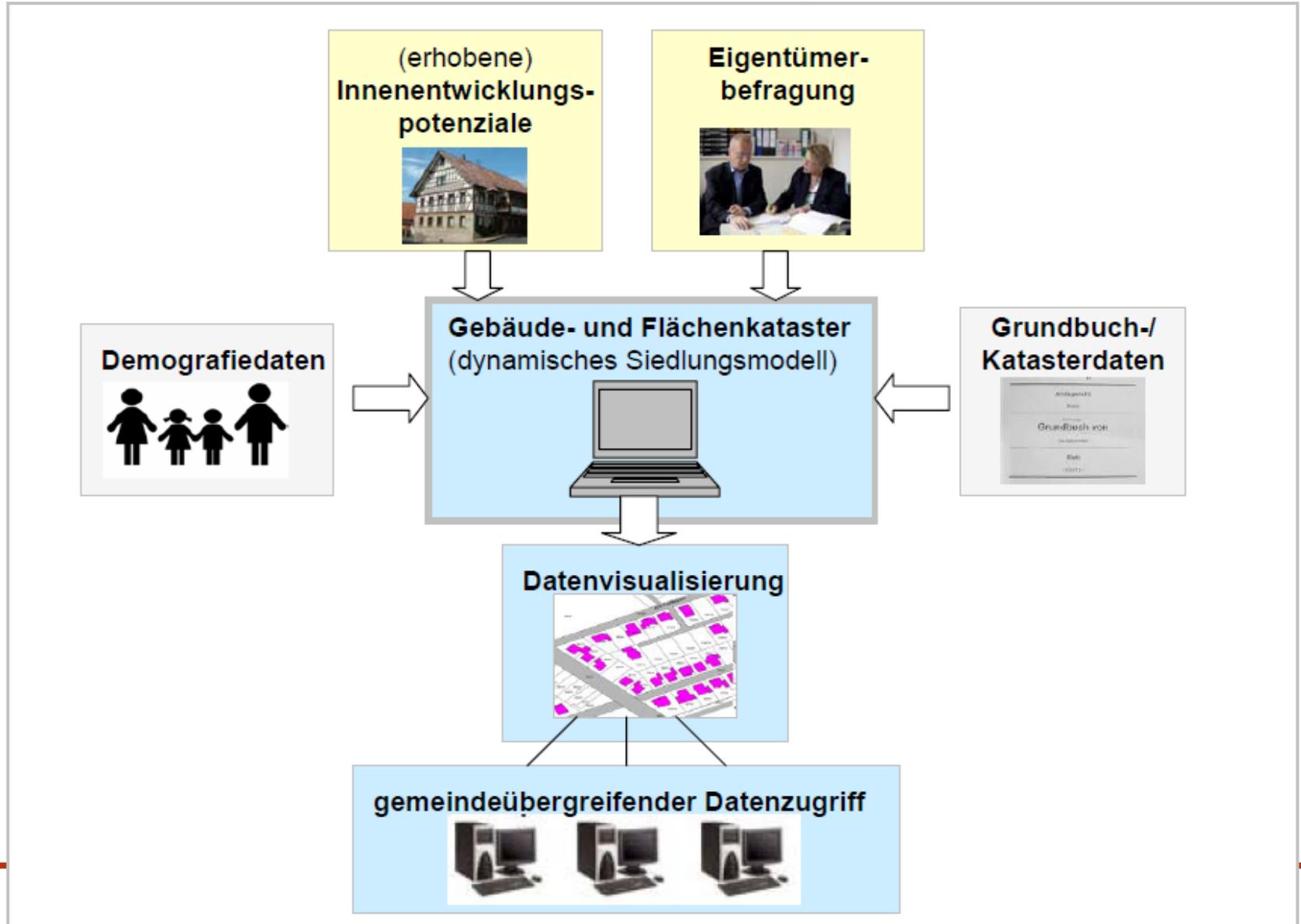
Regionale und lokale städtebauliche Maßnahmen innerhalb
des Gebietes der Initiative Rodachtal



Kommunikation

Vermarktungskampagne und **dauerhafte Projektgestaltung**
Zielgruppenorientierte Sensibilisierung, Information und Unterstützung

Gebäude- und Objektkataster



Erhebung / Potenzialermittlung

1. Rohpotenzial erheben

- Leerstand
- Baulücke
- Leerstandsrisiko

2. Eigentümeransprache

- Fragebogenaktion
 - Aktivierung
-

Schriftliche Befragung der Eigentümer von Baulücken-Grundstücken in der Gemeinde Ahorn

Rücksendung an

Gemeindeverwaltung Ahorn

Hauptstr. 40

96482 Ahorn



Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an
Nicola Steffen-Rohrbeck
Tel.-Nr.: 09561/6141-25 oder
Mario Stadelmann
Tel.-Nr.: 09561/6141-36

Angaben zum Eigentümer/Miteigentümer und Grundstück

Herr

Name:

Flurstücksnummer(n): Gemarkung:

Adresse Flurstück:

1. Haben Sie vor, das o.g. Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen?

- Ja, in den nächsten Jahren
 Nein

2. Warum wurde das Grundstück bisher nicht bebaut oder verkauft?

(Mehrfachnennung möglich)

- Lage/Größe/Zuschnitt des Grundstücks
 Gewünschte Bebauung scheidet an bau-/planungsrechtlichen Bestimmungen
 Es ist unklar, welche Art der Bebauung auf dem Grundstück möglich ist
 Komplizierte Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaften etc.)
 Fläche wird als Haus- oder Kleingarten genutzt
 Fläche wird als landwirtschaftliche Nutzfläche benötigt
 Grundstück dient der Kapitalanlage
 Vorbehalt für spätere Eigennutzung
 Vorbehalt für Nachkommen/Erben etc.
 Kein Eigenbedarf für Bebauung
 Kein Interesse an Verwertung der Fläche (z.B. Verkauf)
 Sonstige:

3. Würden Sie Ihr Grundstück zum Verkauf anbieten?

- Ja
wenn ja:
 Anbieten des Grundstücks über die Gemeinde
 Anbieten des Grundstücks durch die Gemeinde (nur Grundstücksdaten, Eigentümer bleibt anonym) und Vermittlung von Kaufinteressenten an den Eigentümer über die Gemeinde
 Verkauf ausschließlich an die Gemeinde
 Verkauf ausschließlich an Dritte ohne Unterstützung durch die Gemeinde
 Ja, wenn die Gemeinde die Fläche überplanen würde
 Grundsätzlich ja, aber nur einen Teil wegen Nutzung der Restfläche
 Nein
evtl. Gründe:
 Weiß noch nicht, da Möglichkeiten nicht bekannt

4. Würden Sie Ihr Grundstück ggf. gegen ein für Sie geeigneteres Grundstück tauschen?

- Ja
wenn ja
 gegen ein anderes Baugrundstück
 gegen landwirtschaftliche Flächen inkl. Wertausgleich
 Nein

5. Was wäre aus Ihrer Sicht hilfreich/notwendig, um das Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen oder auf dem Grundstücksmarkt anzubieten (Verkauf, Tausch)?

(Mehrfachnennung möglich)

- Die Kommune berät Sie planerisch (architektonische Beratung).
 Die Kommune schafft Baurecht, sofern noch nicht vorhanden.
 Die Kommune berät Sie zu Fragen des Grundstücksverkaufs.
 Die Kommune berät Sie zu Fragen des Grundstückstauschs.
 Sonstiges:

- Weiß nicht/keine Meinung

6. Sonstige Bemerkungen

Hinweise zum Datenschutz:

Um Ihre Auskünfte für die kommunale Entwicklungsstrategie der Gemeinde Ahorn nutzen zu können, ist die gemeindeinterne Verarbeitung der dargestellten personenbezogenen Daten erforderlich. Die Daten werden lediglich zur Erfüllung dieses Zweckes verwendet. Eine Weitergabe an Dritte außerhalb der Gemeindeverwaltung Ahorn erfolgt nicht. Mit dem Versenden des Fragebogens willigen Sie in diese Verarbeitung Ihrer Daten ein. Sie können diese Einwilligung schriftlich oder per E-Mail gegenüber der Gemeinde jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen.

Erhebung / Potenzialermittlung

1. Rohpotenzial erheben

- Leerstand
- Baulücke
- Leerstandsrisiko

2. Eigentümeransprache

- Fragebogenaktion
- Aktivierung

3. Verfügbares Innenentwicklungspotenzial

4. Vergleich mit Wohnbaulandbedarfsprognose

Rahmenplan Siedlungsentwicklung

■ Enthält

- ... die verfügbaren Innenentwicklungspotenziale
 - ... das Bau-Leitbild (regionale Baukulturleitlinien)
 - ... die städtebaulichen lokalen Maßnahmen
 - ... die regionalen Maßnahmen (Beratung, Förderprogramm, Kommunikation)
-

[Aktuelles](#)
[Veranstaltungen](#)
[Kontakt](#)

[Flickr](#)
[YouTube](#)
[Reiseblog](#)
[Facebook](#)

Rodachtal
Die Initiative

Der Verein
Tourismus
Flächenmanagement

Flächenmanagement > Gebäude & Immobilienbörse

Gebäude & Immobilienbörse

Leitlinien der Baukultur

Bauen im Rodachtal

Beispiele

Beratung, Hilfe & Förderung

Ansprechpartner

Informationen

Suche Gemeinde Gebäudeart

Suchbegriff eingeben 3 ausgewählt Wohnhaus

Wohnfläche (m²)	Wohnfläche (m²)	Preis (EUR)	
von	bis	von	bis
			Aktualisieren

[Aktuelles](#)
[Veranstaltungen](#)
[Kontakt](#)

[Flickr](#)
[YouTube](#)
[Reiseblog](#)
[Facebook](#)

Rodachtal
Die Initiative

Der Verein
Tourismus
Flächenmanagement

Flächenmanagement > Gebäude & Immobilienbörse

Gebäude & Immobilienbörse

Leitlinien der Baukultur

Bauen im Rodachtal

Beispiele

Beratung, Hilfe & Förderung

Ansprechpartner

Informationen

Zweigeschossiges Wohnhaus



Gebäudeart	Wohnhaus
Gemeinde	Bad Coburg
Wohnfläche	250 m²
Preis	225.000 €
	Details

Denkmalgeschütztes Wohnhaus



Gebäudeart	Wohnhaus
Gemeinde	Bad Coburg
Wohnfläche	250 m²
Preis	225.000 €
	Details

Ortsbildprägender großer Bauernhof in Gempertshausen



Gebäudeart	Wohnhaus
Gemeinde	Bad Coburg
Wohnfläche	250 m²
Preis	225.000 €
	Details

denkmalgeschütztes Wohnhaus



Gebäudeart	Wohnhaus
Gemeinde	Bad Coburg
Wohnfläche	250 m²
Preis	225.000 €
	Details

denkmalgeschütztes Wohnhaus, Fachwerk



Gebäudeart	Wohnhaus
Gemeinde	Bad Coburg
Wohnfläche	250 m²
Preis	225.000 €
	Details

200 Jahre altes Fachwerkhaus



Gebäudeart	Wohnhaus
Gemeinde	Bad Coburg
Wohnfläche	250 m²
Preis	225.000 €
	Details



Das zweigeschossige denkmalgeschützte Haus ist erstbaufähig und besteht aus einem massiven Erdgeschoss und einem Obergeschoss in Fachwerkbauweise. Dem Erdgeschoss aus dem 17. Jhd. sind ein Neugebäude und ein ehemaliger Anbau aus dem 19. Jhd. an der West- und Südseite angefügt. Der Bauernhof aus spätromantischem Neugebäude besteht aus einem ausgebauten Schweinestall.



Daten

Gebäudeart	Wohnhaus
Gemeinde	95603 Bad Coburg
	Halsburg
Adresse	Kreuzweg 160 und Markt 169
Grundstückfläche	230 m² + 178 m²
Wohnfläche	ca. 140 m² + 110 m², 2 WE
Preis	VB

Downloads

[E-Book - 11 MB | pdf](#)

Kontakt

Wählen Sie die E-Mail-Adresse, die Sie bevorzugen:

Initiative Rodachtal e.V.
Kreuzhofweg 25
D 95603 Ummerstadt

Telefon: 0365/71-3-0117
Fax: 0365/71-3-0118

E-Mail: info@initiativeroedachtal.de

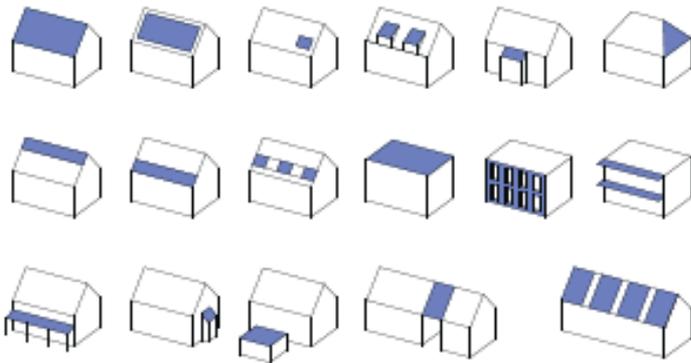
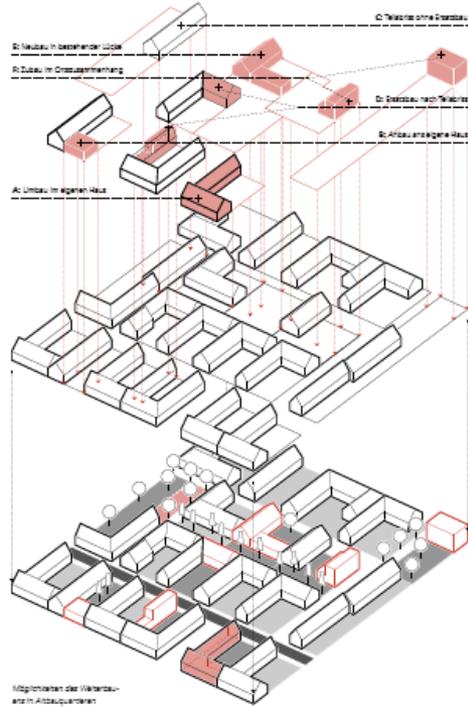
Immobilienbörse: www.roedachtal.de/immobilienboerse

Hinweis

Für den Erwerb und die Sanierung von Wohngebäuden stehen verschiedene staatliche Förderprogramme zur Verfügung. Werden Sie sich im Einzelfall bitte an die jeweilig zuständige Gemeinde.

Besuchen Sie sich auch die [neue Initiative-Hinweise!](#)

Regionale Baukulturleitlinien

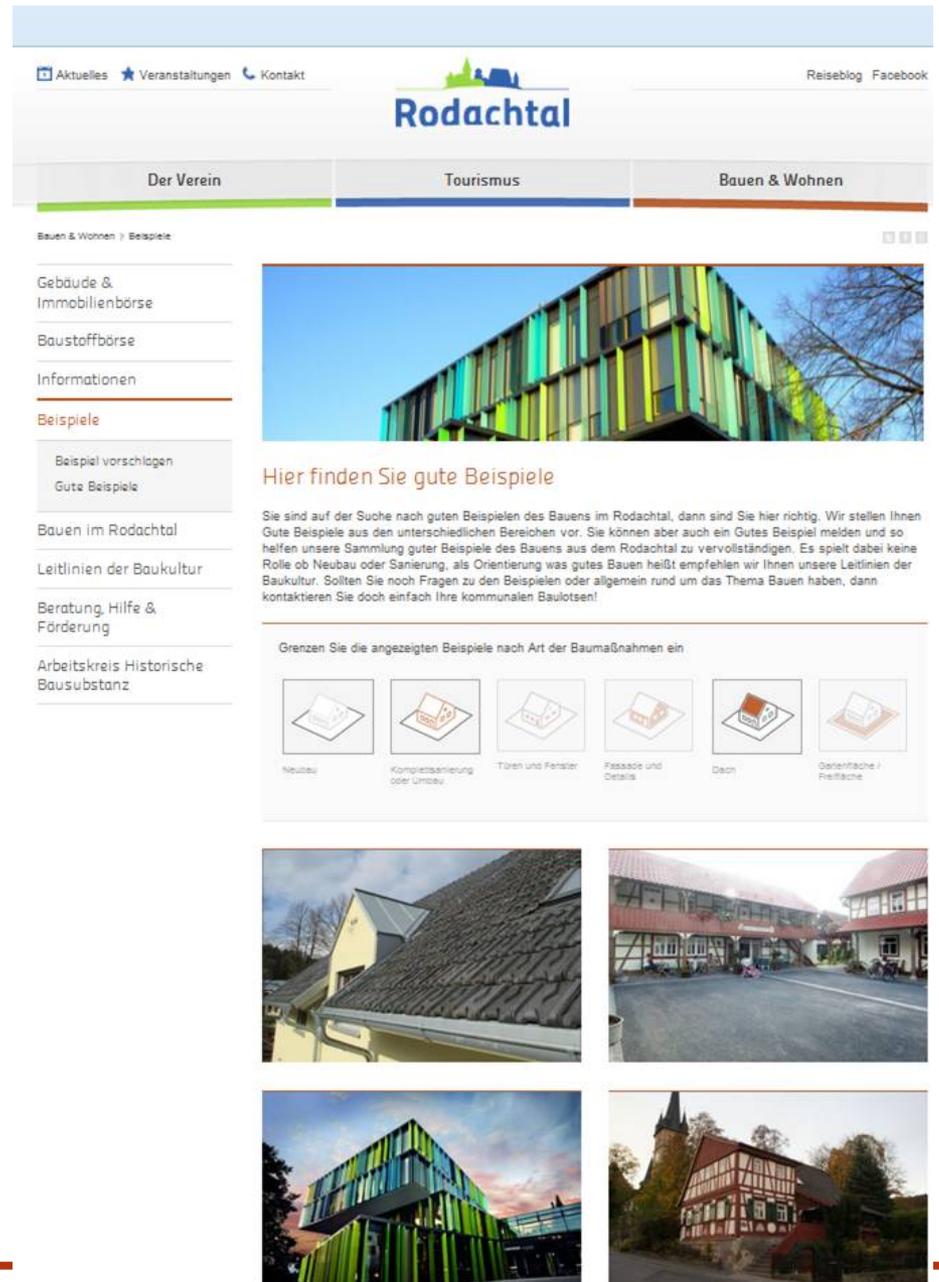


BAUKULTUR

BAUKULTURELLE LEITLINIEN IM RODACHTAL
KURZFASSUNG

EIN BILDER-, HAND- UND ARBEITSBUCH FÜR BEWÖHNER, EIGENTÜMER, PLANER UND VERWALTUNG

Gute-Beispiele-Plattform



The screenshot shows the website interface for 'Rodachtal Die Initiative'. At the top, there are navigation links for 'Aktuelles', 'Veranstaltungen', and 'Kontakt', along with social media links for 'Reiseblog' and 'Facebook'. The main navigation bar includes 'Der Verein', 'Tourismus', and 'Bauen & Wohnen'. The 'Bauen & Wohnen' section is active, showing a sidebar with categories like 'Gebäude & Immobilienbörse', 'Baustoffbörse', 'Informationen', and 'Beispiele'. The 'Beispiele' section is further divided into 'Beispiel vorschlagen' and 'Gute Beispiele'. Below this, there are links for 'Bauen im Rodachtal', 'Leitlinien der Baukultur', 'Beratung, Hilfe & Förderung', and 'Arbeitskreis Historische Bausubstanz'. The main content area features a large image of a modern building with a colorful facade, followed by the heading 'Hier finden Sie gute Beispiele'. A text block explains the purpose of the platform: 'Sie sind auf der Suche nach guten Beispielen des Bauens im Rodachtal, dann sind Sie hier richtig. Wir stellen Ihnen Gute Beispiele aus den unterschiedlichen Bereichen vor. Sie können aber auch ein Gutes Beispiel melden und so helfen unsere Sammlung guter Beispiele des Bauens aus dem Rodachtal zu vervollständigen. Es spielt dabei keine Rolle ob Neubau oder Sanierung, als Orientierung was gutes Bauen heißt empfehlen wir Ihnen unsere Leitlinien der Baukultur. Sollten Sie noch Fragen zu den Beispielen oder allgemein rund um das Thema Bauen haben, dann kontaktieren Sie doch einfach Ihre kommunalen Baulotsen!'. Below this text is a filter section titled 'Grenzen Sie die angezeigten Beispiele nach Art der Baumaßnahmen ein', which includes six icons representing different building types: 'Neubau', 'Komplettsanierung oder Umbau', 'Türen und Fenster', 'Fassade und Details', 'Dach', and 'Balkenfläche / Freifläche'. The bottom of the page displays four images of various buildings: a traditional tiled roof, a modern building with a colorful facade, a large traditional building with a red roof, and a half-timbered building with a gabled roof.

Netzwerk Kommunale Baulotsen

- Je 2 Mitarbeiter jeder Gemeinde
- Ausbildung 2x2 Tage
- Zentraler Ansprechpartner für
 - Immobilien Suchende
 - Interessenten für Umbau und Sanierung
 - Potentielle Verkäufer bzw. Vermieter von Immobilien
- Pflegt die Datenbank
- Schnittstelle zum Stadtrat / Gemeinderat für das Thema Bauen
- Vermittelt externe Fachberater an Interessenten
- Arbeiten regional im Netzwerk der kommunalen Baulotsen zusammen



Beratungsangebot

- von der IR eingesetzte externe Fachberater
- Förderung und Abrechnung der Beratungsleistung erfolgt über Beratungsgutscheine
- Beratungsleistungen werden durch ein Beratungsprotokoll dokumentiert



Gutschein über eine Beratungsleistung

Innenentwicklung stärken & Baukultur fördern

Baulotse: _____

Berater: _____

Stadt/Gemeinde: _____

Adresse Objekt: _____

Höhe der Beratungsleistung: _____ €

Beratungsempfänger: _____

ausgegeben:

(Datum/Stempel/Unterschrift)

Schwerpunkt der Beratung/ des Vorhabens:

- Umbau/Sanierung
- Neubau im Bestand
- energetische Sanierung
- altersgerechter Wohnraum
- sonstiges

Förderprogramm Bestand

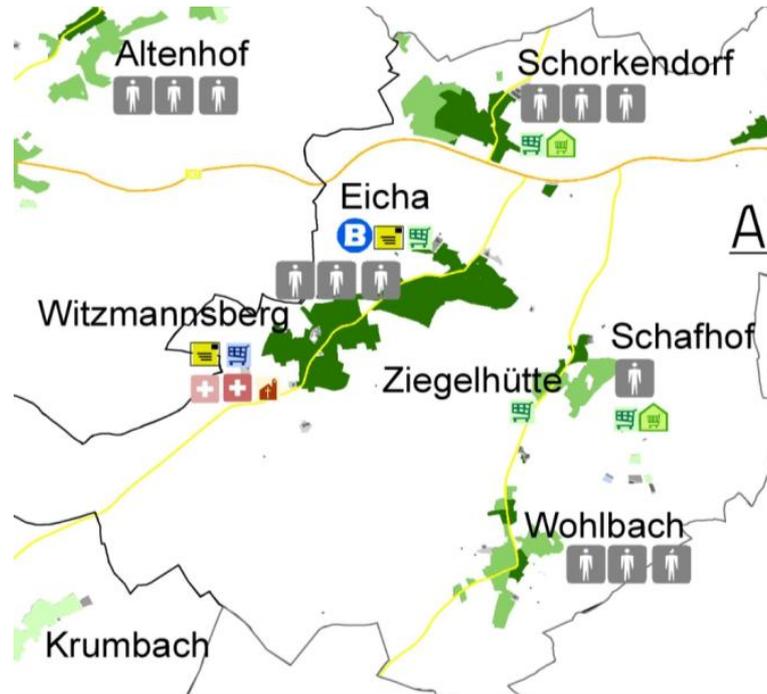
- Regional abgestimmt
- gefördert wird: Sanierung, Modernisierung, Umbau, Neubau für folgende Nutzungsfälle:
 - Wohnnutzung
 - Umnutzung in Wohnraum
 - Touristische Beherbergungsstätten
 - Verträgliches Gewerbe (nach baurechtlichen Festsetzungen)
- 7.000 € + 1.000 € je Kind (BY)
- Auszahlung in Jahresscheiben auf 7 Jahre
- BY aus Haushaltsmitteln der Kommunen
- 15.000 € (TH)
- TH Fördermaßnahme in der regionalen DE



Kommunale Bauleitplanung

Voraussetzungen für Neuausweisung von Bauflächen

- Mindesteinwohnerzahl
- Ausweisung von Bauflächen bei nachgewiesenem Bedarf
- Leerstand < 3% (3% = Fluktuationsreserve)



Kommunikation



Markt 33
Angebotswettbewerb Bauen & Wohnen im Rodachtal

Der Markt 33 ist ein Wettbewerb für die Besten unter allen Bau- und Wohnprojekten im Rodachtal.

Sie realisieren Gebäude in Rodachtal ab 100 qm Grundfläche. Sie sind die Qualität ihres Baus und des Standes in der Region und durch ihre besonderen Eigenschaften: Qualität, Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, soziale Integration und Innovation.

Am 21. März 2018 ist ein offener Markt für alle Bauherren, die sich mit Bauen beschäftigen.

Was ist das Ziel

Wohnen, Arbeiten und Leben im Rodachtal ist ein Ziel, das viele Menschen verfolgen. Das Ziel ist es, die Lebensqualität im Rodachtal zu verbessern und die Menschen zu unterstützen, die dort leben und arbeiten wollen.

Neu Bauen

Die Idee ist, die Qualität des Baus zu verbessern und die Menschen zu unterstützen, die dort leben und arbeiten wollen.

Haar

Die Baulotsen

Die Baulotsen sind die Ansprechpartner für alle Bauherren im Rodachtal. Sie unterstützen Sie bei allen Fragen zum Bauen und Wohnen im Rodachtal.

Die Instrumente

1. Einmalige Beratung
2. Einmalige Beratung
3. Einmalige Beratung
4. Einmalige Beratung
5. Einmalige Beratung

Umbauen

Die Instrumente sind die Werkzeuge, die Sie benötigen, um Ihre Projekte im Rodachtal zu realisieren.

Kaufen & Verkaufen

Die Instrumente sind die Werkzeuge, die Sie benötigen, um Ihre Projekte im Rodachtal zu realisieren.



Kommunikation



Bundesweite Aktion für
nachhaltiges Flächenmanagement
vom 15.-21. Juni 2013



30-HEKTAR-TAG
AM 17. JUNI 2013
BEGINN: 18:30 UHR

**AKTION IN
KALTENBRUNN!**

Dieses Projekt wurde gefördert von:



Umwelt
Bundes
Amt



Regionales Baukompetenzzentrum

Verkörpert das Thema Flächenmanagement an einem konkreten Ort

- Lebendiges Anschauungsobjekt – Transparente Sanierung
- Vermittlung von praktischen Fähigkeiten für Bürger
 - Lehmauseminar, Reparaturhinweise; Bauphysik etc.
- Wissensvermittlung für Fachleute
 - Baulotsennetzwerk
 - Fachveranstaltungen zum Thema Bestandssanierung



Regionales Baukompetenzzentrum

Nutzung als

- **Schulungsobjekt**
 - **Geschäftsstelle der Initiative Rodachtal**
 - **Radlerunterkünfte**
-

Regionales Baukompetenzzentrum



Regionales Baukompetenzzentrum



Regionales Baukompetenzzentrum



Regionales Baukompetenzzentrum





- **Thema Innenentwicklung, Stärkung der Ortskerne, Bauen im Bestand ist Thema in den Räten**
 - **Bewusstsein für Bauen im Bestand bei der Bevölkerung verbessert**
 - **Erheblich verbesserte Zusammenarbeit mit den Förderstellen und Fachbehörden, verbesserter Zugriff auf Fördermittel**
 - **Vernetzung in der Region verbessert (Baulotsennetzwerk)**
 - **Rücknahme beschlossener Baugebiete**
 - **Maßnahmen der Daseinsvorsorge haben erhöhten Stellenwert in den Gemeinden**
-



- **Erfolg beim Thema strategische Siedlungsentwicklung braucht einen langen Atem**
 - **Druck auf die Räte zur Schaffung neuer Bauplätze bleibt trotzdem (noch) hoch**
 - **Konkurrenz mit angrenzenden Gemeinden außerhalb IR lässt sich nicht abbauen**
 - **(noch) keine verbindliche Vereinbarung zur Bauleitplanung**
-

**Der Weg ist richtig – aber
er ist länger als
ursprünglich gedacht !**



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Christine Bardin, Bürgermeisterin Ummerstadt, stellvertretende Vorsitzende
Frank Neumann, IPU GmbH, Erfurt, Regionalmanagement der Initiative Rodachtal
