

Von Ingrid Weidner

Alte Zöpfe abzuschneiden, ist nicht leicht. Doch so mancher Bürgermeister hat inzwischen erfahren, dass die üblichen Versuche, mit einem neuen Baugebiet auf der grünen Wiese junge Familien anzulocken, die sich dort ihren Traum vom eigenen Häuschen erfüllen, nicht mehr so ohne weiteres funktioniert. In den Ortskernen außerhalb der Ballungsräume stehen immer mehr Häuser leer, zum Teil verödet das soziale Leben. Dass die Einwohnerzahlen in vielen bayerischen Regierungsbezirken langfristig sinken, hat das statistische Landesamt errechnet. Trotzdem setzten viele Kommunen nach wie vor auf ein imaginäres Wachstum und zersiedeln die Landschaft. Insbesondere in Nordbayern wird die Bevölkerung in den kommenden Jahren um mindestens zehn Prozent schrumpfen. Dabei soll der Flächenverbrauch in der Bundesrepublik bis zum Jahr 2020 nur noch 30 Hektar betragen, momentan verbaut allein Bayern mit Straßen- und Wohnungsbau sowie Gewerbegebieten circa 16 Hektar pro Tag.

Mit verschiedenen Initiativen soll nun die Innenentwicklung in Regionen mit schrumpfender Bevölkerung vorangetrieben werden. Es geht also auch anders, wenngleich der Weg mühsam ist: Artur Arnold lenkt seit 1996 als Bürgermeister die Geschicke der Gemeinde Euerbach. Die Kommune im Landkreis Schweinfurt besteht aus drei Ortsteilen mit insgesamt circa 3200 Einwohnern. Die Nähe zum noch wachsenden Schweinfurt gäbe der Gemeinde die Chance, weiterhin Baugebiete auszuweisen und diese auch zu verkaufen. Arnold hat sich bewusst dagegen entschieden und versucht stattdessen, Bauwilligen freie Grundstücke in den Dörfern oder leerstehende Immobilien anzubieten. „Oft ist es schwierig den Bauherren zu erklären, dass es keine neuen Bauplätze gibt. Stattdessen versuchen wir, Baulücken zu schließen und leerstehende Anwesen zu verkaufen.“

Seit 2003 haben sich zehn Kommunen mit etwa 46 Dörfern im nördlichen Land-



Gemeinsames Engagement für die Sanierung leerstehender Häuser: Zehn Gemeinden gehören zur Allianz Oberes Werntal im Landkreis Schweinfurt. Das Motiv oben zeigt den Ort Obbach, ein Mitglied dieses Verbunds. In Obbach steht die „Bauhütte“ (Foto links außen), ein Infozentrum für Sanierungstechniken. Rechts daneben ist das Weingut Heim zu sehen, ein vorbildhaftes Renovierungsprojekt aus dem Nachbar-Landkreis Würzburg. Fotos: www.euerbach.de; Werbeagentur Manfred Dütschke; Wegner Stadtplanung, Veitshöchheim

kreis Schweinfurt zur Interessengemeinschaft „Allianz Oberes Werntal“ zusammengeschlossen. Auch Euerbach engagiert sich in diesem Verbund. Den Flächenverbrauch zu reduzieren und etwas gegen das Phänomen der „leeren Dörfer“ zu tun, stehen auf deren Agenda. Hilfreich für die Arbeit ist dabei die Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. In der Allianz Oberes Werntal wurde die Software in einem Modellprojekt bereits im Jahr 2007 erprobt.

Erstaunt waren viele, als die Zahlen über Leerstände und Brachflächen auf dem Tisch waren. „In der Allianz Oberes Werntal haben wir ein Potential von 252 Hektar ermittelt. Wir gehen davon aus, dass wir nur 25,6 Hektar Baugrund benötigen“, sagt Arnold. Damit übersteigt schon heute das Angebot an Flächen den tatsächlichen Bedarf. Doch die Mitglieds-

gemeinden der Allianz Oberes Werntal können erste Erfolge verbuchen. Ihnen ist es gelungen, 57 Grundstücke im Ort oder in bereits erschlossenen Baugebieten zu verkaufen. Ebenso gibt es für 14 leerstehende Wohnhäuser und 37 Althofstellen neue Nutzungskonzepte. In manchen Fällen konnten sich die Eigentümer dazu entschließen, selbst zu investieren, andere Objekte fanden Käufer. „Es braucht Mitarbeiter im Rathaus, die sich für das Thema engagieren“, sagt Arnold.

Mit Hilfe der Datenbank können die Kommunen systematisch leerstehende Gebäude, Hofstellen sowie Baulücken erfassen. Inzwischen nutzt der gesamte Landkreis Schweinfurt mit circa 30 Mitgliedsgemeinden dieses Tool. „Wir haben im Landkreis Schweinfurt 381 Hektar Flächen in den Ortslagen für die Wohnbebauung zur Verfügung. Der prognostizierte Bedarf liegt bei ungefähr 80 Hekt-

ar“, sagt Ulfert Frey, der das Projekt betreut. Frey beobachtet, dass manche Gemeinden weiterhin Neubaugebiete ausweisen. Andererseits stellt er fest: „Es gibt zunehmend ein Umdenken in den Kommunen. Manche setzen auf die Innenentwicklung und betreiben eine maßvolle Außenentwicklung, andere verzichten ganz auf neue Baugebiete.“

Viele ehemaligen Hofstätten, deren Grundfläche zwischen 800 und 1500 Quadratmeter beträgt, stehen leer. Diese oft langgestreckten Parzellen umfassen ein Wohnhaus, Hofflächen, Nebengebäude, Scheune und einen Garten. Viele Gemeinden haben in Zusammenarbeit mit Architekten Pläne entwickelt, wie sich solche Grundstücke in zwei Einheiten teilen lassen, ohne den ortsprägenden Charakter der Anwesen zu zerstören.

Doch bis ein leerstehendes Gebäude einen neuen Eigentümer findet, vergeht oft-

mals viel Zeit. „Für das Land wäre damit hätten wir es reiz für Bauwilliger Arnold. Seine G dere Kommunen in furt bieten für In kostenlose Erstber: chitekten an.“

Mit der sogenan es ein Information cher Ortsteil Obba der Allianz-Manag hört es auch, für (zu werben. „Man ben ein offenes O den alten Ortsker sie. Außerdem biet mationen und Voi sche Sanierung in darüber, was den C schen Dorfes ausma halten lässt.“

Nach der Date stands geht der L den nächsten Schi anzukurbeln, arbe seine Kollegen an se, in der nur leers Brachflächen ange tos, Grundrissen u Objekte schneller I wird diese Datenk gen Gemeinden, di partner auftreten. Service unter der V nenentwicklung-s online gehen und d ten. „Aber längst: kaufen, deshalb we angeboten, die wi stehen“, sagt Frey. Haus die Lebensk Selbst wenn die sind, fällt es den F Immobilien zu verl

Ganz einfach w neuen Service nich kte Interessenter mancher Bauherr Grundstück auf de weitsichtige Lokal tisch genug um z nur dann attraktiv ren Bürgern nebe Infrastruktur auch belebtes Ortsbild t

SZ 12.10.2011 S.R.20 (Immobilien)

einsetzt, leerstehende Bauten in Ortskernen zu revitalisieren



Gemeinsames Engagement für die Sanierung leerstehender Häuser: Zehn Gemeinden gehören zur Allianz Oberes Werntal im Landkreis Schweinfurt. Das Motiv oben zeigt den Ort Obbach, ein Mitglied dieses Verbunds. In Obbach steht die „Bauhütte“ (Foto links außen), ein Infozentrum für Sanierungstechniken. Rechts daneben ist das Weingut Heim zu sehen, ein vorbildhaftes Renovierungsprojekt aus dem Nachbar-Landkreis Würzburg. Fotos: www.euerbach.de; Werbeagentur Manfred Dütschke; Wegner Stadtplanung, Veitshöchheim

s Werntal
en. Ihnen
ke im Ort
Baugebie-
es für 14
37 Althof-
e. In man-
igentümer
vestieren,
ufer. „Es
ts, die sich
gt Arnold.
önnen die
erstehende
ücken er-
gesamte
ca 30 Mit-
Wir haben
1 Hektar
Wohnber-
prognosti-
80 Hekt-

ar“, sagt Ulfert Frey, der das Projekt betreut. Frey beobachtet, dass manche Gemeinden weiterhin Neubaugebiete ausweisen. Andererseits stellt er fest: „Es gibt zunehmend ein Umdenken in den Kommunen. Manche setzen auf die Innenentwicklung und betreiben eine maßvolle Außenentwicklung, andere verzichten ganz auf neue Baugebiete.“

Viele ehemaligen Hofstätten, deren Grundfläche zwischen 800 und 1500 Quadratmeter beträgt, stehen leer. Diese oft langgestreckten Parzellen umfassen ein Wohnhaus, Hofflächen, Nebengebäude, Scheune und einen Garten. Viele Gemeinden haben in Zusammenarbeit mit Architekten Pläne entwickelt, wie sich solche Grundstücke in zwei Einheiten teilen lassen, ohne den ortsprägenden Charakter der Anwesen zu zerstören.

Doch bis ein leerstehendes Gebäude einen neuen Eigentümer findet, vergeht oft-

mals viel Zeit. „Eine Eigenheimzulage für das Land wäre eine gute Idee, denn damit hätten wir einen finanziellen Anreiz für Bauwillige“, glaubt Bürgermeister Arnold. Seine Gemeinde und auch andere Kommunen im Landkreis Schweinfurt bieten für Immobilienkäufer eine kostenlose Erstberatung durch einen Architekten an.

Mit der sogenannten „Bauhütte“ gibt es ein Informationszentrum im Euerbacher Ortsteil Obbach. Zu den Aufgaben der Allianz-Managerin Eva Braksiek gehört es auch, für die Innenentwicklung zu werben. „Manche Interessenten haben ein offenes Ohr und überlegen, in den alten Ortskern zu ziehen“, erzählt sie. Außerdem bietet die Bauhütte Informationen und Vorträge über energetische Sanierung im Bestand oder auch darüber, was den Charakter eines fränkischen Dorfes ausmacht und wie er sich erhalten lässt.

Nach der Datenerhebung des Leerstands geht der Landkreis Schweinfurt den nächsten Schritt. Um den Verkauf anzukurbeln, arbeiten Ulfert Frey und seine Kollegen an einer Immobilienbörse, in der nur leerstehende Gebäude und Brachflächen angeboten werden. Mit Fotos, Grundrissen und Plänen sollen die Objekte schneller Käufer finden. Betreut wird diese Datenbank von den jeweiligen Gemeinden, die auch als Ansprechpartner auftreten. Mitte Oktober soll der Service unter der Web-Adresse www.innenentwicklung-schweinfurter-land.de online gehen und die Eigentümer entlasten. „Aber längst nicht alle wollen verkaufen, deshalb werden dort nur Objekte angeboten, die wirklich zur Verfügung stehen“, sagt Frey. „Oft symbolisiert ein Haus die Lebensleistung einer Familie. Selbst wenn die Kinder weggezogen sind, fällt es den Familien schwer, diese Immobilien zu verkaufen.“

Ganz einfach wird es auch mit dem neuen Service nicht werden, für alle Objekte Interessenten zu finden. Und auch mancher Bauherr sucht weiterhin ein Grundstück auf der grünen Wiese. Doch weitsichtige Lokalpolitiker sind pragmatisch genug um zu wissen, dass Dörfer nur dann attraktiv bleiben, wenn sie ihren Bürgern neben Nahversorgung und Infrastruktur auch ein ansprechendes, belebtes Ortsbild bieten.

Interview

Bessere Pflege für ortstypische Bauten

Wenn ortsprägende Gebäude erhalten werden, dann bieten die entsprechenden Gemeinden viel Lebensqualität. Deshalb hält es der Architekt Wolfgang Peichl vom Büro Peichl+Metz in Bergrheinfeld im Landkreis Schweinfurt für sehr wichtig, sorgsam mit charakteristischen Bauten umzugehen.

SZ: Viele Gemeinden im Landkreis Schweinfurt versuchen, Käufer für leerstehende Immobilien zu finden. Gibt es genügend Interessenten?

Peichl: Die Themen Innenentwicklung und Flächensparen werden hier intensiv diskutiert. Es gibt durchaus Kaufinteressenten oder Eigentümer, die alte Hofstellen oder ortsprägende Gebäude sanieren möchten. Doch es gibt auch Käufer, die ein Anwesen nur billig kaufen, dort einziehen und überhaupt kein Interesse oder Geld haben, es zu sanieren.



Wolfgang Peichl
Foto: privat

SZ: Welche Rolle spielt der Kaufpreis?

Peichl: Volkswirtschaftlich betrachtet ist es auf jeden Fall billiger, schon entwickelte Flächen zu nutzen. Allerdings haben Käufer und Eigentümer oft unterschiedliche Preisvorstellungen. Das liegt häufig auch an der emotionalen Bindung der Eigentümer an ihren Hof. Gutachten helfen, einen realistischen Preis zu errechnen. Der Umbau und die energetische Sanierung der Gebäude kosten meistens so viel wie ein Neubau.

SZ: Was macht ein Haus auf dem Dorf für Käufer interessant?

Peichl: Attraktive Orte zeichnen sich durch ein intaktes soziales Leben, städtebauliche Qualitäten sowie eine gute Infrastruktur aus. Allerdings können viele Dörfer nur noch mit Resten ortsgestalterischer Qualität aufwarten, mit der sie nicht allzu pfleglich umgegangen sind. Setzt hier kein zügiges Umdenken ein, scheiden solche Gemeinden bei der Wohnstandortwahl künftig gänzlich aus.

Interview: Ingrid Weidner