



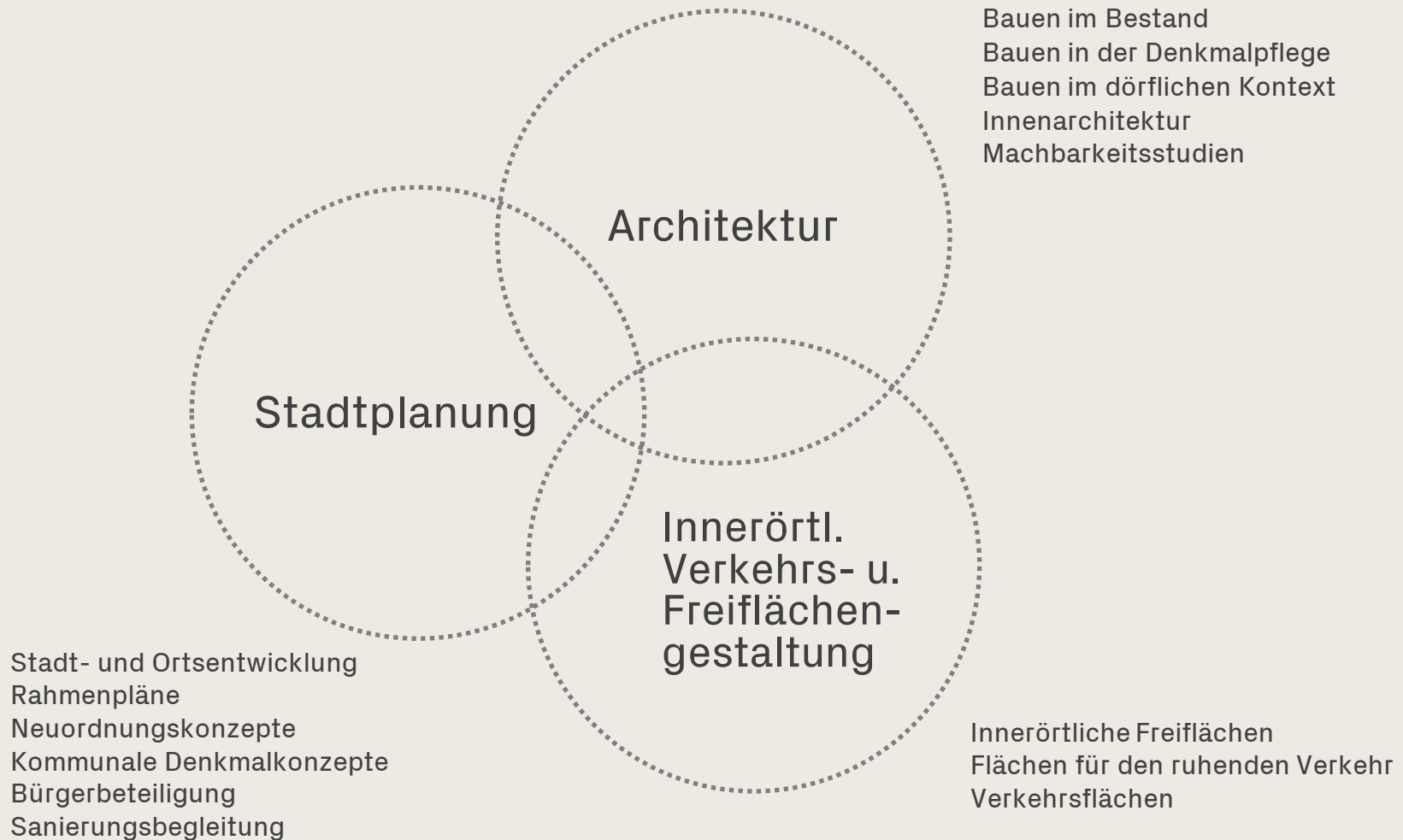
**Schlicht  
Lamprecht  
Kern**

Architektur  
Stadtplanung

## Innenentwicklung wider Willen?

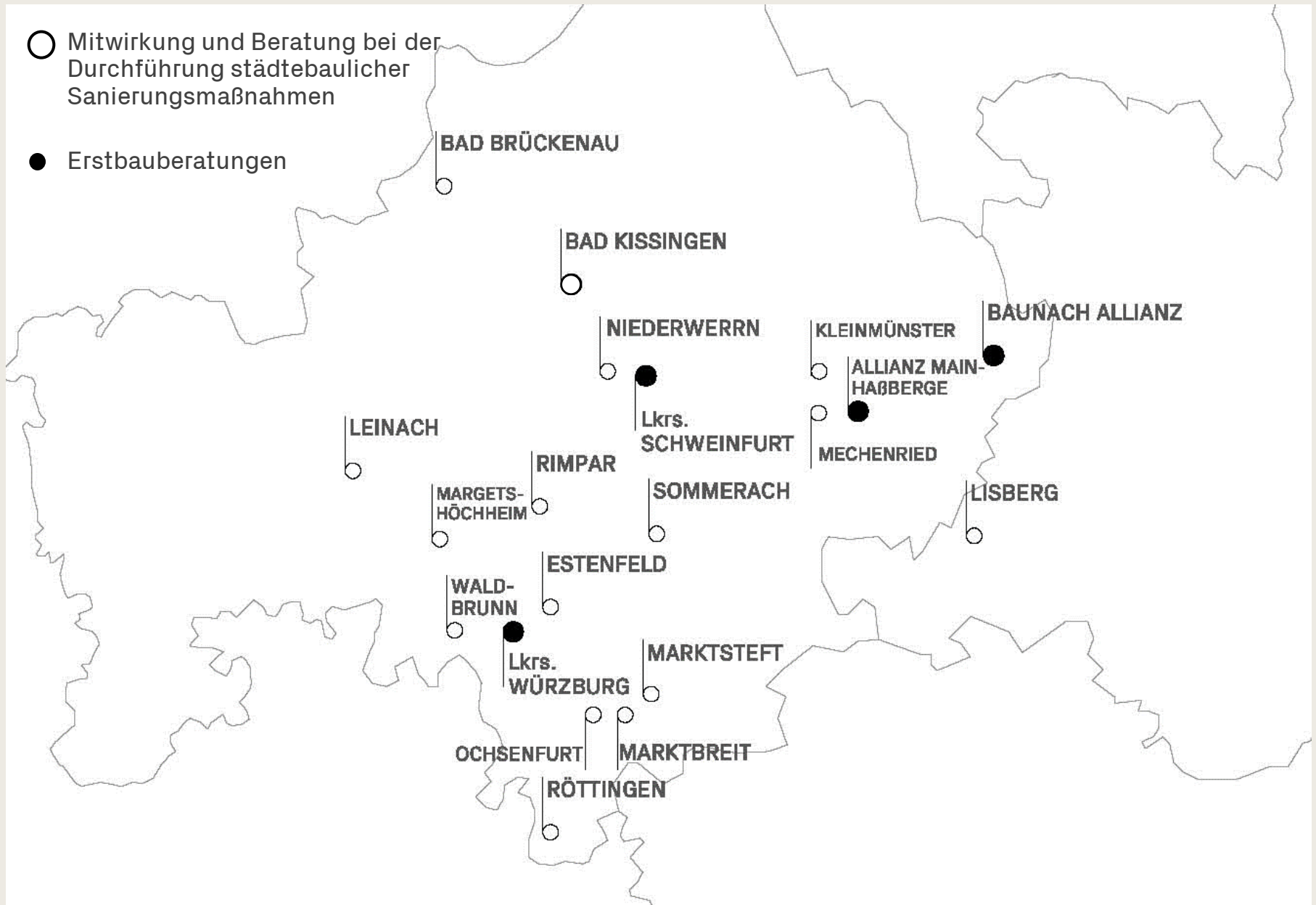
Wie kommunale Beratung zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung gelingen kann

# Aufgabenschwerpunkte unseres Büros



○ Mitwirkung und Beratung bei der Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

● Erstbauberatungen



**Fragestellung:  
Innenentwicklung wider Willen?**

Wie kommunale Beratung zur  
nachhaltigen Siedlungsentwicklung  
gelingen kann

# **„Flächensparoffensive“ als Bestandteil des Koalitionsvertrages**

Warum ist dies überhaupt notwendig?

# BauGB Auszug

... soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der **Innenentwicklung** erfolgen.

(§ 1 BauGB)

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

(§ 1a BauGB)

Wir stellen uns die Frage:

Warum ist die Innentwicklung in noch so  
vielen Köpfen „wider Willen“

?

## Gründe für den Widerwillen (Thesen):

- A) Auf Seiten der Entscheider (Kommune)
- B) Auf Seiten der Planer



## Gründe für den Widerwillen (Thesen):

A) Auf Seiten der Entscheider (Kommune)

B) Auf Seiten der Planer



## Gründe für den Widerwillen Auf Seiten der Entscheider:

Neubaugebiete sind in den Köpfen der BürgermeisterInnen, GemeinderätInnen, etc. immer noch das entscheidende Argument, um Neubürger zu gewinnen



## Gründe für den Widerwillen Auf Seiten der Entscheider:

Gemeinden stehen untereinander im Wettbewerb um Einrichtungen wie Supermärkte, Arzt Häuser oder Gewerbegebiete, beugen sich dem Druck potentieller Investoren



## Gründe für den Widerwillen Auf Seiten der Entscheider:

Innenentwicklung bedeutet  
Auseinandersetzung mit dem  
Vorhandenen, mit dem  
Bestand



## Gründe für den Widerwillen Auf Seiten der Entscheider:

Kommunen und deren Entscheidungsträgern fehlt die Vorstellungskraft für das Potential vorhandener Flächen in der Mitte (bestehende Gebäude, freie Flächen, Leerstände)

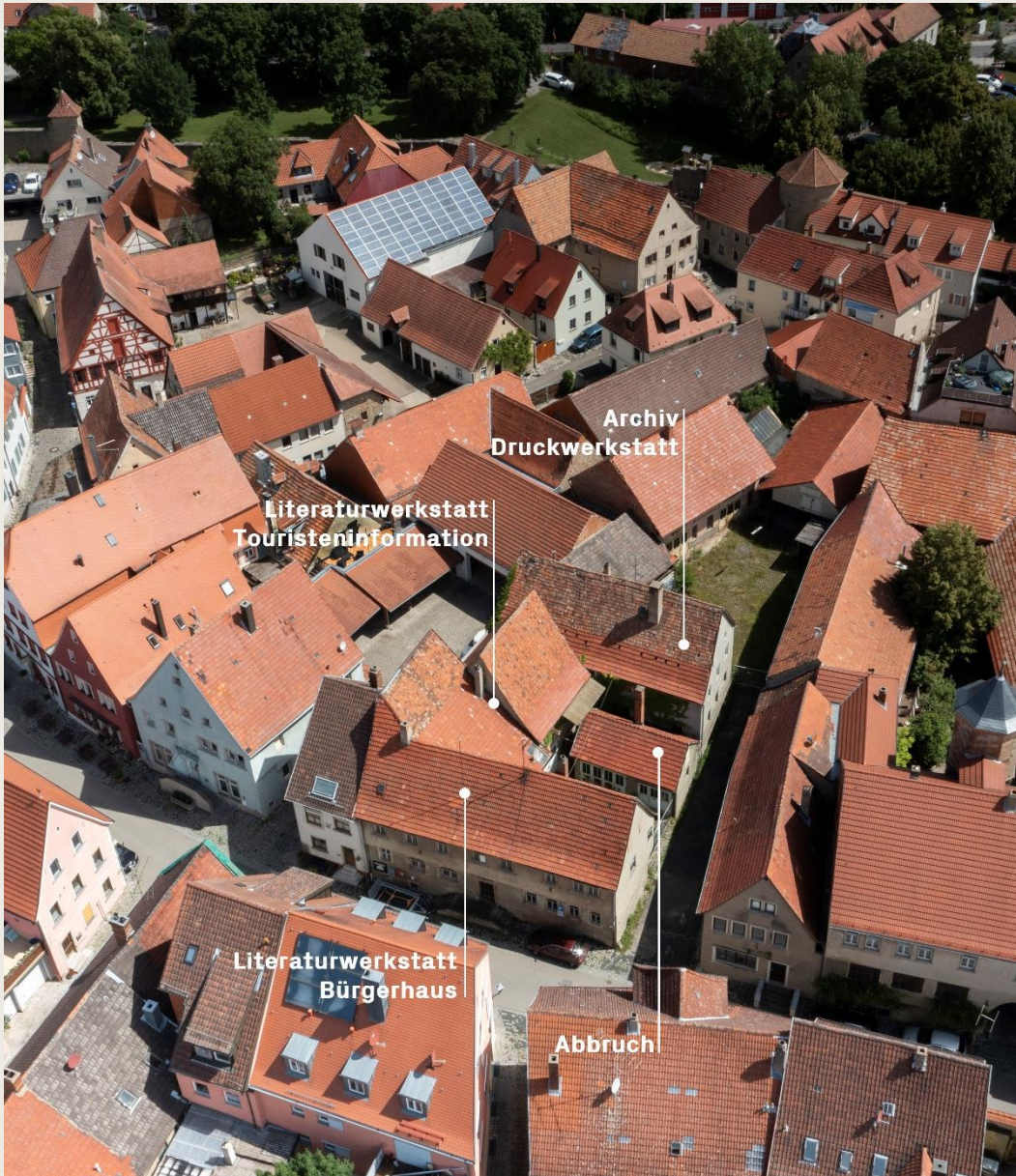


## Gründe für den Widerwillen Auf Seiten der Entscheider:

Innenentwicklung ist mühsam und zeitintensiv, anstrengend und unbequem, vielleicht sogar ungewollt?!

## Gründe für den Widerwillen (Thesen):

- A) Auf Seiten der Entscheider (Kommune)
- B) Auf Seiten der Planer



## Gründe für den Widerwillen Auf Seiten der Planer:

Viele Planer wollen sich nicht mit dem Bestand (in der Mitte) oder der umgebenden Bebauung auseinandersetzen.

→ Nutzen Sie das Potential,  
Verlassen Sie die Komfortzone





## Gründe für den Widerwillen Auf Seiten der Planer:

Viele Planer fürchten die vermeintliche Ungewissheit, die mit dem Bestand, also mit dem Bauen in der Mitte einhergeht.

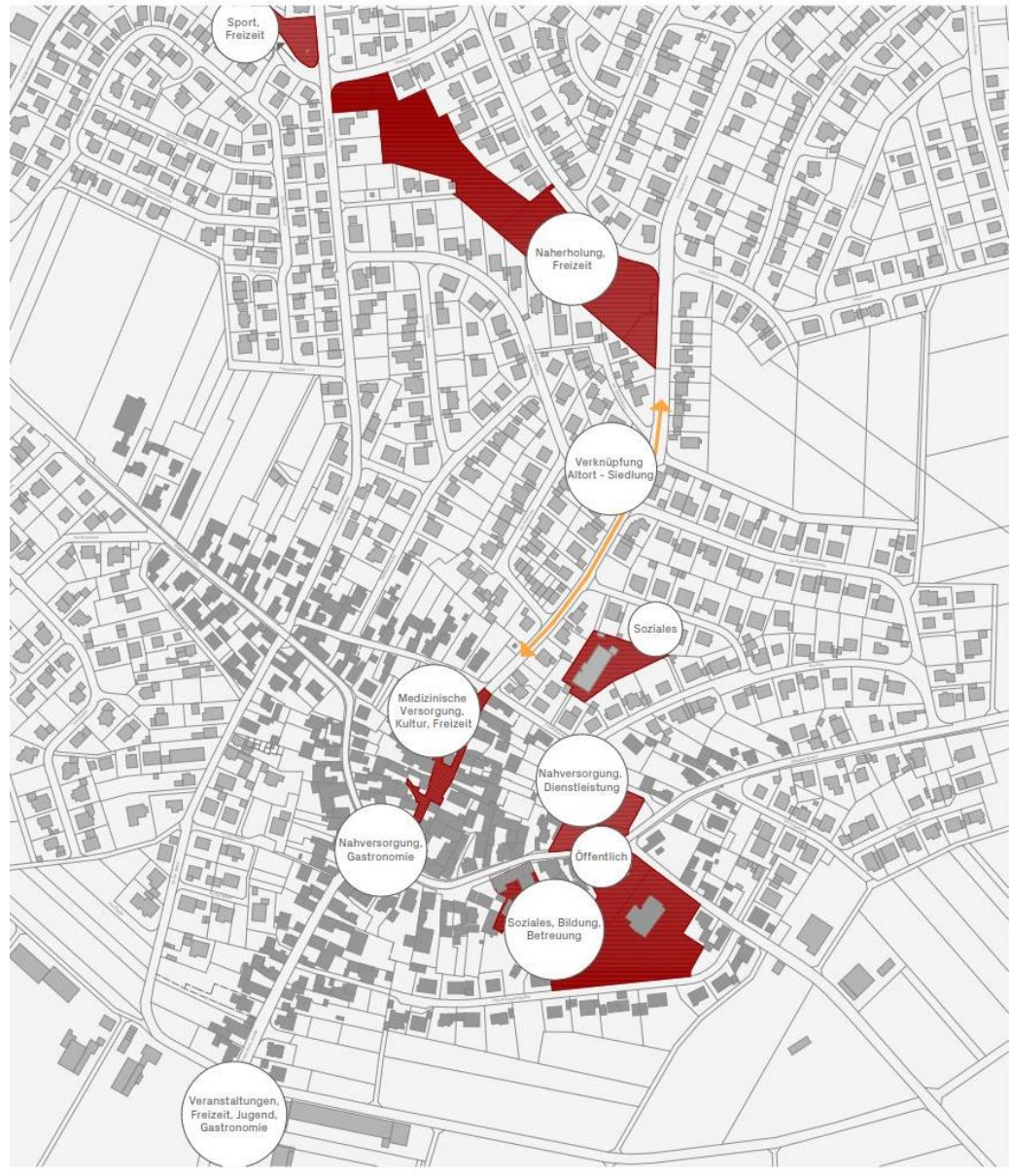
→ Widerlegen Sie die Vorurteile



## Gründe für den Widerwillen Auf Seiten der Planer:

Viele Planer hinterfragen die an sie gestellten Aufgaben nicht.

→ Stellen Sie kritische Fragen



## Gründe für den Widerwillen Auf Seiten der Planer:

Viele Planer beschäftigen sich nicht mit dem Ort und seinen Zielen. Sie beschäftigen sich meist nur mit der gestellten Aufgabe und dem Grundstück

→ Beschäftigen Sie sich im Vorfeld mit übergeordneten Planungen

## Praxisbeispiele

Sommerach  
Niederwerrn  
Lülsfeld

Die Beispiele sollen Mut machen, wie wir als Planer beitragen können, vorhandene Flächen unter Einbezug des Bestandes zu nutzen und so nicht nur einen Beitrag zum Flächensparen leisten, sondern auch Brachflächen nutzen, Leerstände beleben und somit die Ortsmitten stärken

## Praxisbeispiel Sommerach

### Ärztehaus auf der grünen Wiese?





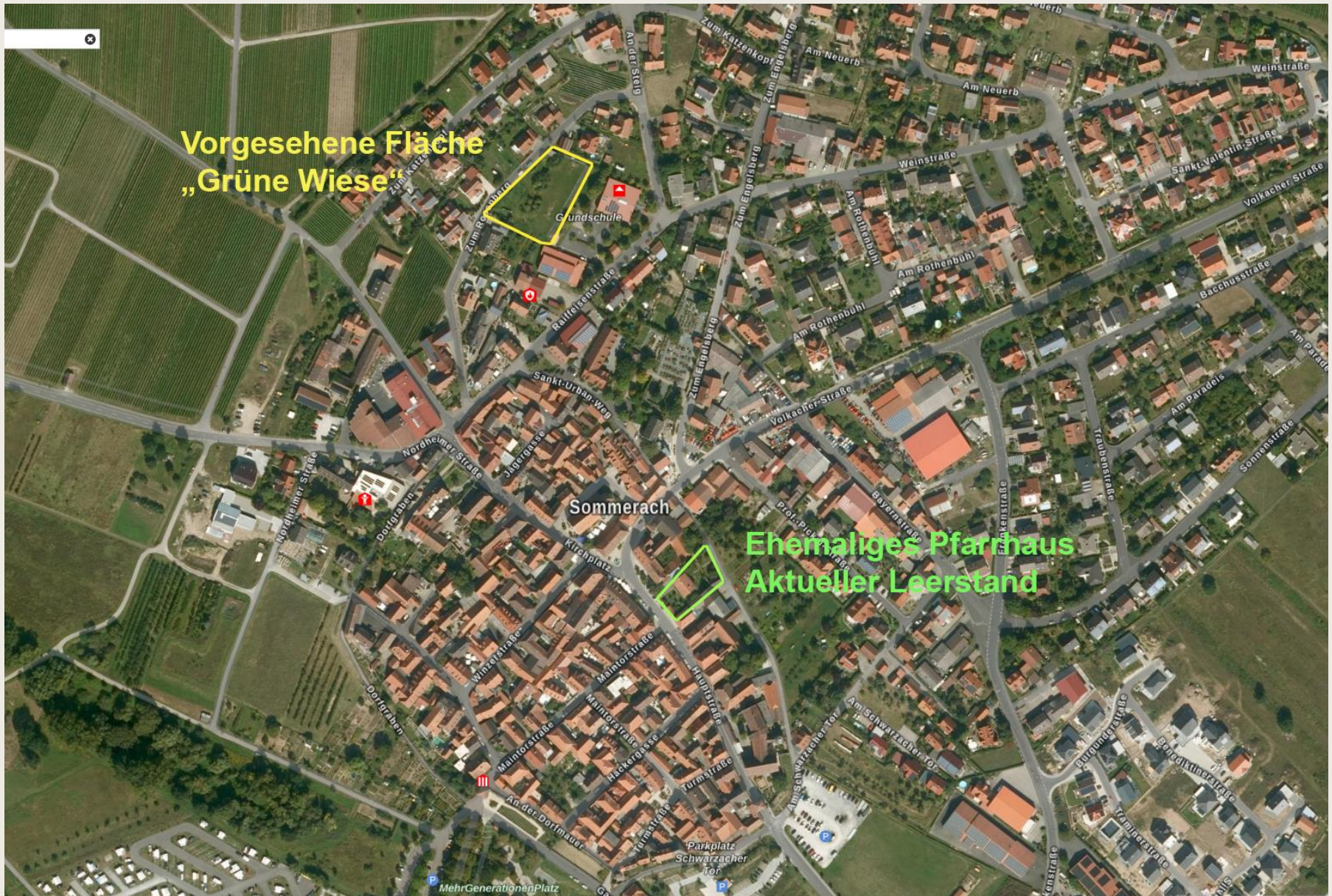
Runder Tisch Flächensparen - im Gespräch mit den Planenden  
Stefan Schlicht - Blick aus der Praxis

**Schlicht  
Lamprecht  
Kern**

Architektur  
Stadtplanung

PartGmbH

Maibacher Straße 51  
97424 Schweinfurt







Runder Tisch Flächensparen - im Gespräch mit den Planenden  
Stefan Schlicht - Blick aus der Praxis

**Schlicht  
Lamprecht  
Kern**

Architektur  
Stadtplanung

PartGmbH  
Maibacher Straße 51  
97424 Schweinfurt



Runder Tisch Flächensparen - im Gespräch mit den Planenden  
Stefan Schlicht - Blick aus der Praxis

**Schlicht  
Lamprecht  
Kern**

Architektur  
Stadtplanung

PartGmbH

Maibacher Straße 51  
97424 Schweinfurt



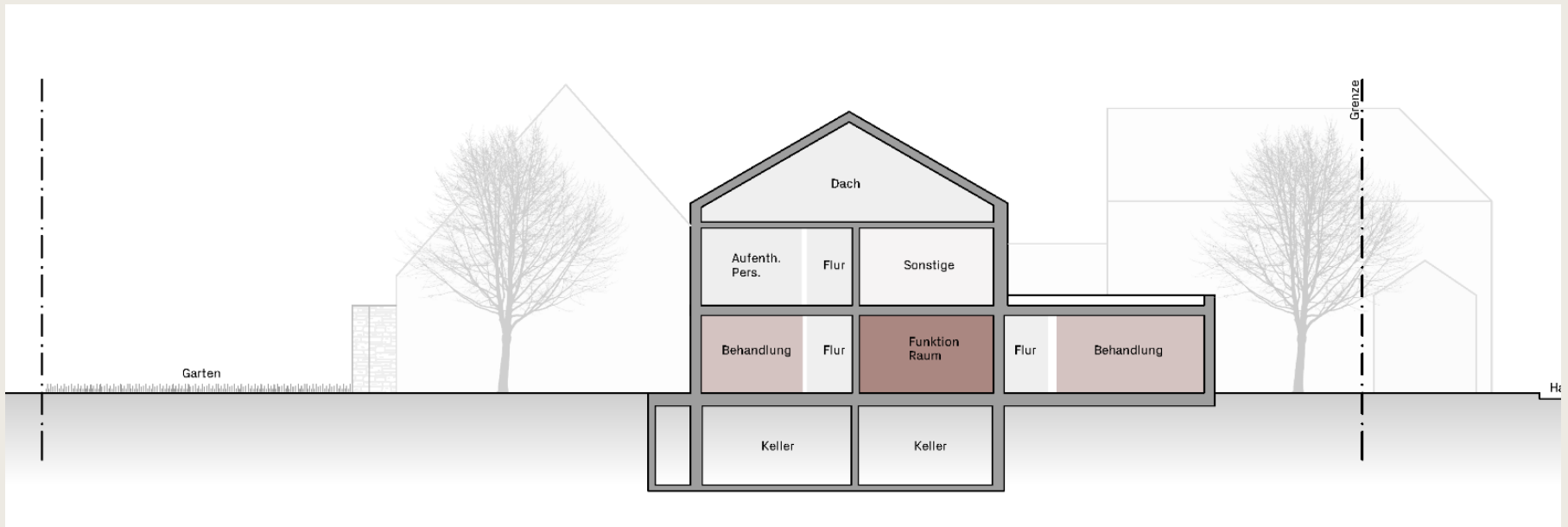
Runder Tisch Flächensparen - im Gespräch mit den Planenden  
Stefan Schlicht - Blick aus der Praxis

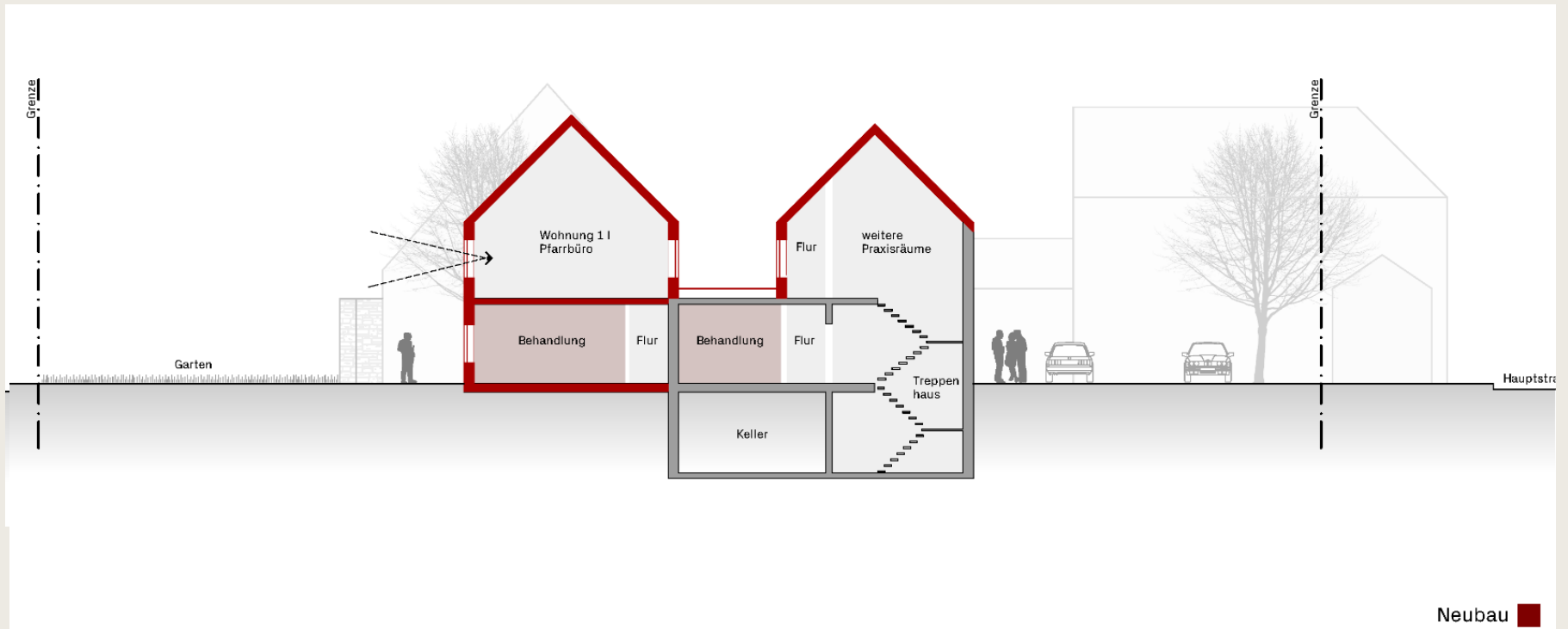
**Schlicht  
Lamprecht  
Kern**

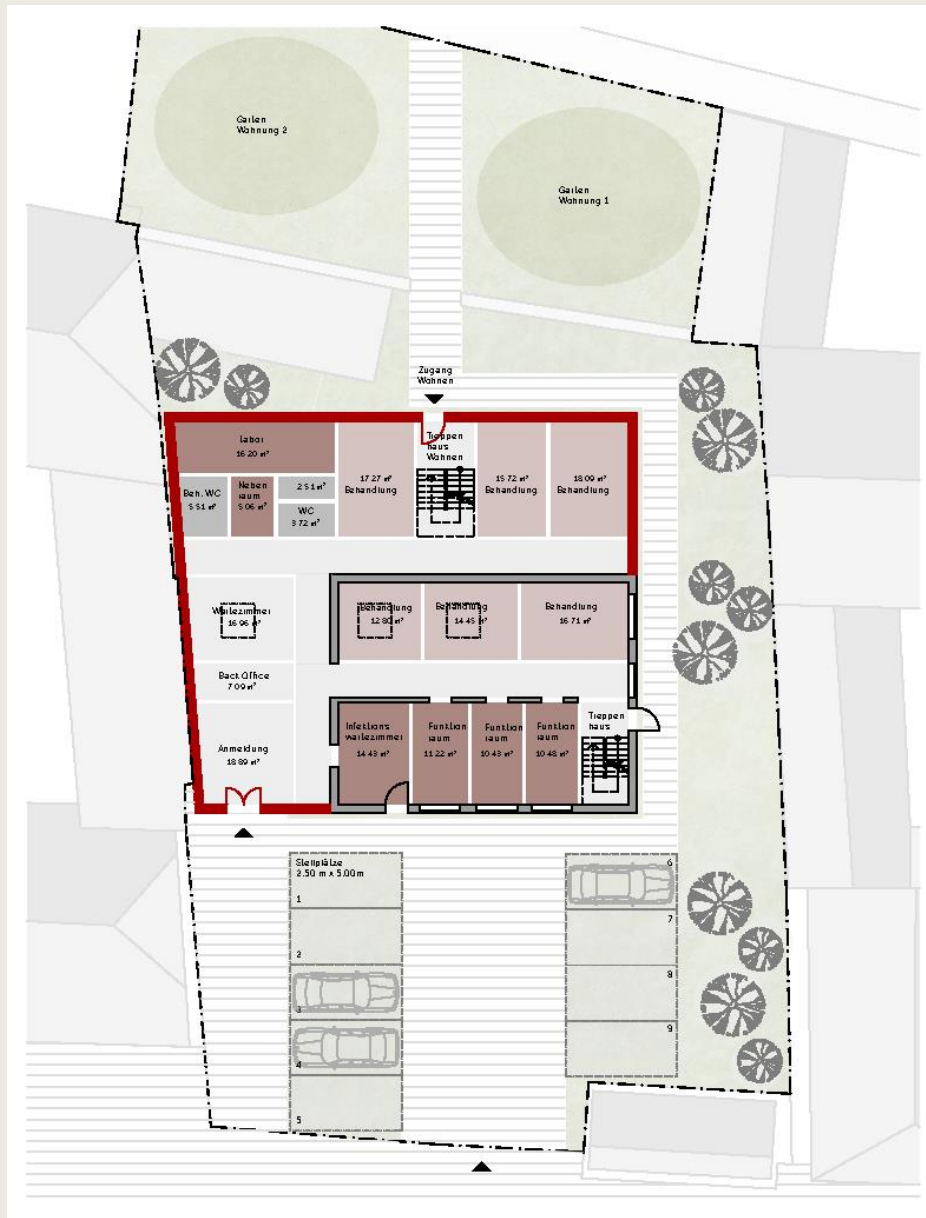
Architektur  
Stadtplanung

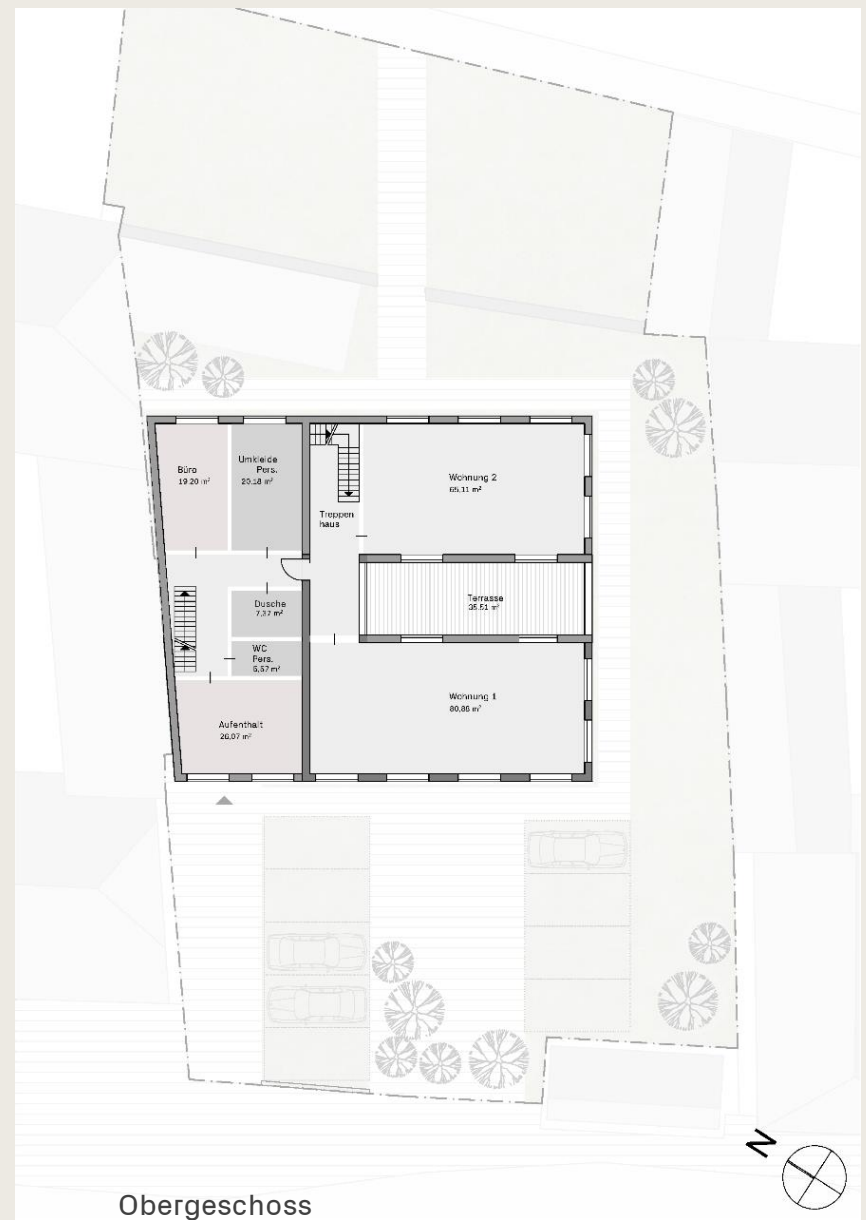
PartGmbH

Maibacher Straße 51  
97424 Schweinfurt













## Praxisbeispiel Niederwerrn

Keine gemeindeeigenen Flächen für  
öffentliche und soziale Einrichtungen.

Was tun?



Altort

Siedlung



Runder Tisch Flächensparen - im Gespräch mit den Planenden  
Stefan Schlicht - Blick aus der Praxis

**Schlicht  
Lamprecht  
Kern**

Architektur  
Stadtplanung

PartGmbH

Maibacher Straße 51  
97424 Schweinfurt



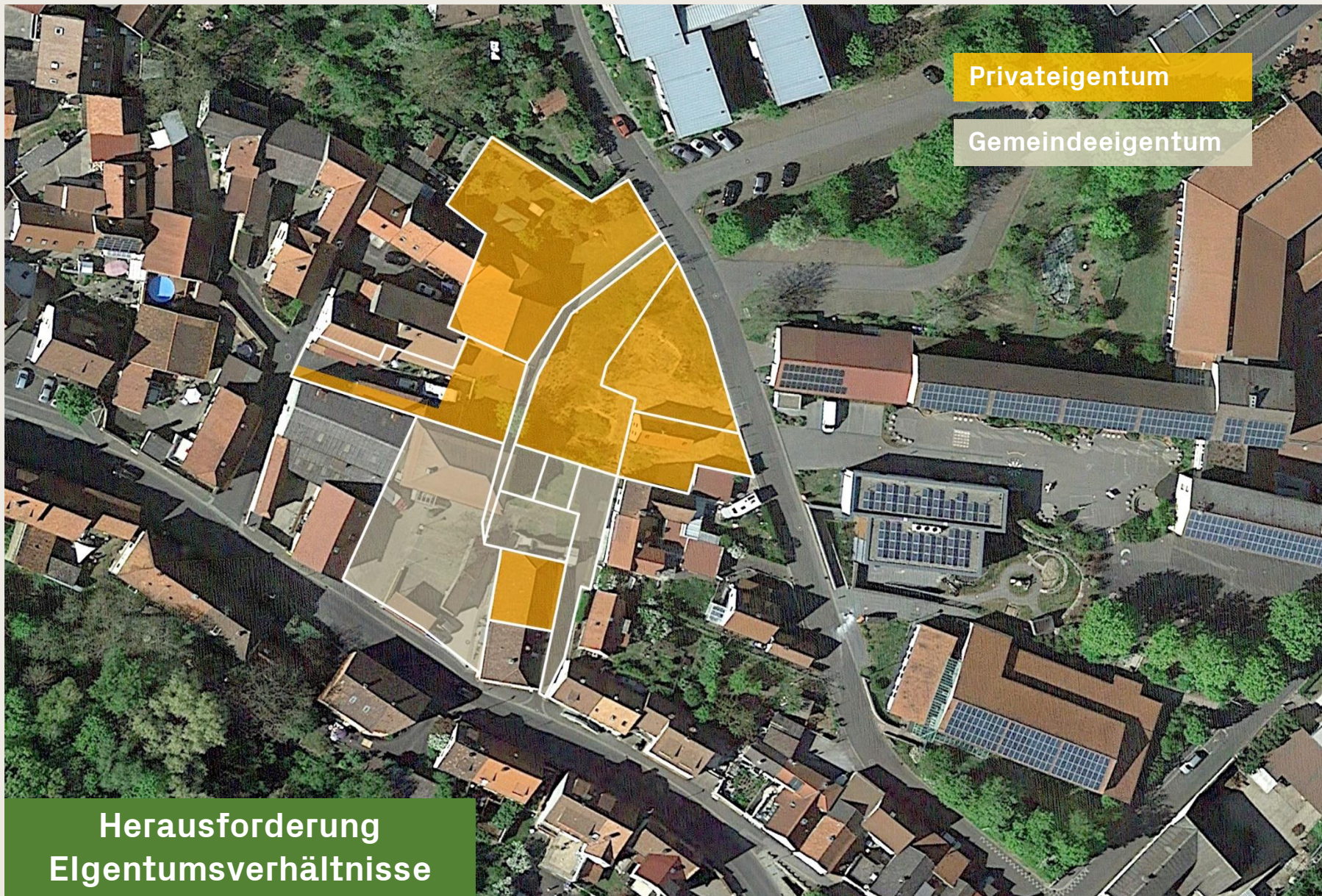
Runder Tisch Flächensparen - im Gespräch mit den Planenden  
Stefan Schlicht - Blick aus der Praxis

**Schlicht  
Lamprecht  
Kern**

**Architektur  
Stadtplanung**

PartGmbH

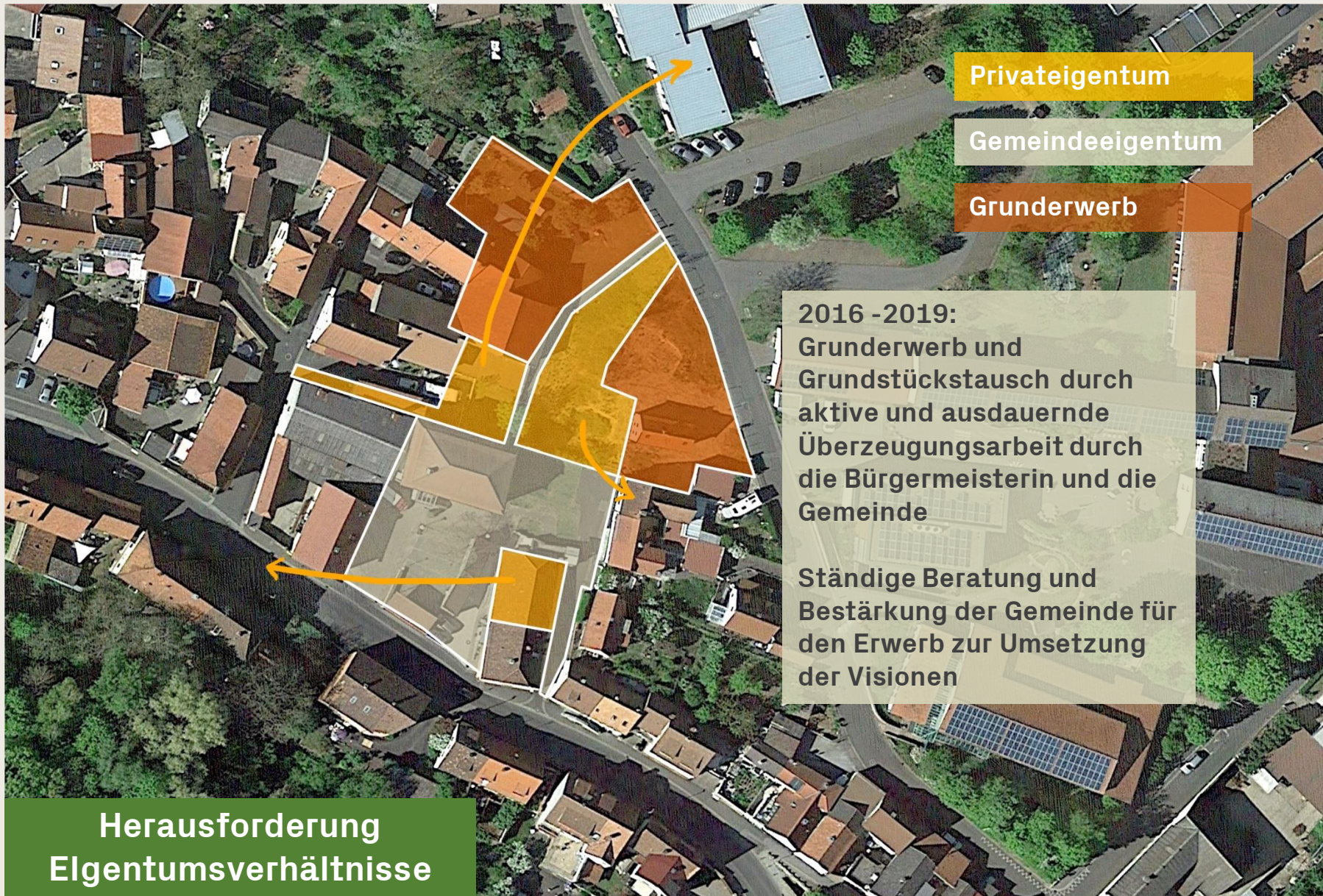
Maibacher Straße 51  
97424 Schweinfurt



Privateigentum

Gemeindeeigentum

Herausforderung  
Eigentumsverhältnisse



Privateigentum

Gemeindeeigentum

Grunderwerb

2016 -2019:  
Grunderwerb und  
Grundstückstausch durch  
aktive und ausdauernde  
Überzeugungsarbeit durch  
die Bürgermeisterin und die  
Gemeinde

Ständige Beratung und  
Bestärkung der Gemeinde für  
den Erwerb zur Umsetzung  
der Visionen

Herausforderung  
Eigentumsverhältnisse



## Gemeinde als Immobilienmakler

**Entwicklungskonzept:** Um eine Neuordnung im Ort zu organisieren und eine Neue Mitte zu gestalten, kauft die Gemeinde Niederwerrn zusammenhängende Flächen auf.

von SILVIA EDEL

In nicht allzu ferner Zukunft sollen bei der Niederwerrner Kirchweih die Handtärchen in der „Neuen Mitte“ ihre Kunden dienen. Das ist der Traum von Bürgermeisterin Bettina Bärmann. Sie fördert die Innenentwicklung, die Erneuerung des Ortskerns von Niederwerrn, indem sie zusammenhängende Grundstücke und Gebäude aufkauft, um eine Neuordnung zu organisieren. Mit Visionen und Konzepten soll es Platz für Begegnungen, aber auch für Wohnen geben.

Dass städtebaulich im Ortskern von Niederwerrn, Mägliches in der Allianz Oberes Werz, einiges im Argen liegt, ist augenfällig. Deshalb hat die Gemeinde bereits 2014 ein Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK) erstellt, hat das Sanierungsgebiet festgelegt, die Schwachstellen analysiert, hat Vorschläge für eine Neuordnung eingebracht. In diesem Rahmen wurde bei Bürger-Workshops der Wunsch nach einem zentralen Begegnungsort geäußert, den es so in Niederwerrn nicht gibt.

Der Bereich um die Gemeindebibliothek



Vom Platz vor der Gemeindebibliothek aus wird sich die Neue Mitte über einen weiteren zentralen Platz bis hin zum Café mit Bürgersaal, Vereinshaus und Kolonialwarenmuseum. Von Ort besichtigen das Areal (von links) Architekt Stefan Schlicht, Bürgermeisterin Bettina Bärmann, Stadtplanerin Evi Mohr und Allianzmanagerin des Oberen Werzerts, Eva Brackel.

Foto: Julia 2021

legt ist, dass ein höherer Nutzen daraus entsteht. Dazu kann die Gemeinde auch die Förderung erhalten.

Mit dem Schweinfurter Architekt- und Stadtplanungsbüro Schlicht und Lamprecht wurde das Konzept für die „Neue Mitte“ konkret. Nördlich eines neuen zentralen Platzes sollen die Bibliothek, werden nach dem Ab-

ris zweiter Häuser zwei weitere nebeneinander stehende Gebäude in der Nähe des künftigen Museums errichtet; ein Café mit einem Bürgersaal und ein Haus für Vereine.

Das Café soll auch den Museumsbesuchern dienen, im Bürgersaal können Veranstaltungen stattfinden, ein Tennisplatz eingerichtet werden, die Bibliothek besser zur Geltung

kommen. Am Platz soll der Malbusch stehen oder der Wettnachtmarkt abgehalten werden. Noch neuer könnte die Bürgermehrgenerationen, von 2020 bis 2022 gebaut werden.

Die Weitsicht und den Mut der Bürgermeisterin lobt Stefan Schlicht: „Als Stadtplaner wollen wir die Zukunft gestalten. Ideen seien nötig, Rahmenpläne müssten aufgestellt werden. Aber dann brauche man Gebäude und Flächen.“

„Natürlich gab es auch Kämpfe im Gemeinderat“, gibt Bärmann zu. Die Frage war, ob Stadtplanung Aufgabe einer Gemeinde sei. Davon ist sie überzeugt: „Wenn Häuser frei werden, muss man sie jetzt kaufen, auch wenn es noch keinen konkreten Plan gibt.“

„Innenentwicklung braucht Zeit“, weiß die Bürgermeisterin. Schwierig dabei sei, dass nach außen noch nichts sichtbar sei.

Ein weiterer Schritt am der Neuen Mitte soll die Aufwertung des Löb-Kern Platzes vor der Bibliothek, der ehemaligen Synagoge, sein. In ein dortiges Gebäude soll die Musikschule einziehen. „Es wird eine Abfolge von Plätzen und Gebäuden werden“, so der Planer, „die neue Kulturmeile“, ergänzt die Bürgermeisterin.

Mit Öffentlichen Erneuerungen ziehen erfarungsgebildete auch die Privatbesitzer nach, erklärt Stadtplanerin Evi Mohr. Für diese gibt es in Niederwerrn Fördermittel nach dem Städtebaulichen Sanierungsprogramm. Zudem hat die Gemeinde ein kommunales Vordringungsprogramm erstellt.

Der Ort hat viele „Bausteine“, weiß die Bürgermeisterin. Deshalb hat die Gemeinde auch am ehemaligen Judenhof Gebäude erworben. (weiter auf Seite 29)



Runder Tisch Flächensparen - im Gespräch mit den Planenden  
Stefan Schlicht - Blick aus der Praxis

Schlicht  
Lamprecht  
Kern

Architektur  
Stadtplanung

PartGmbH  
Maibacher Straße 51  
97424 Schweinfurt

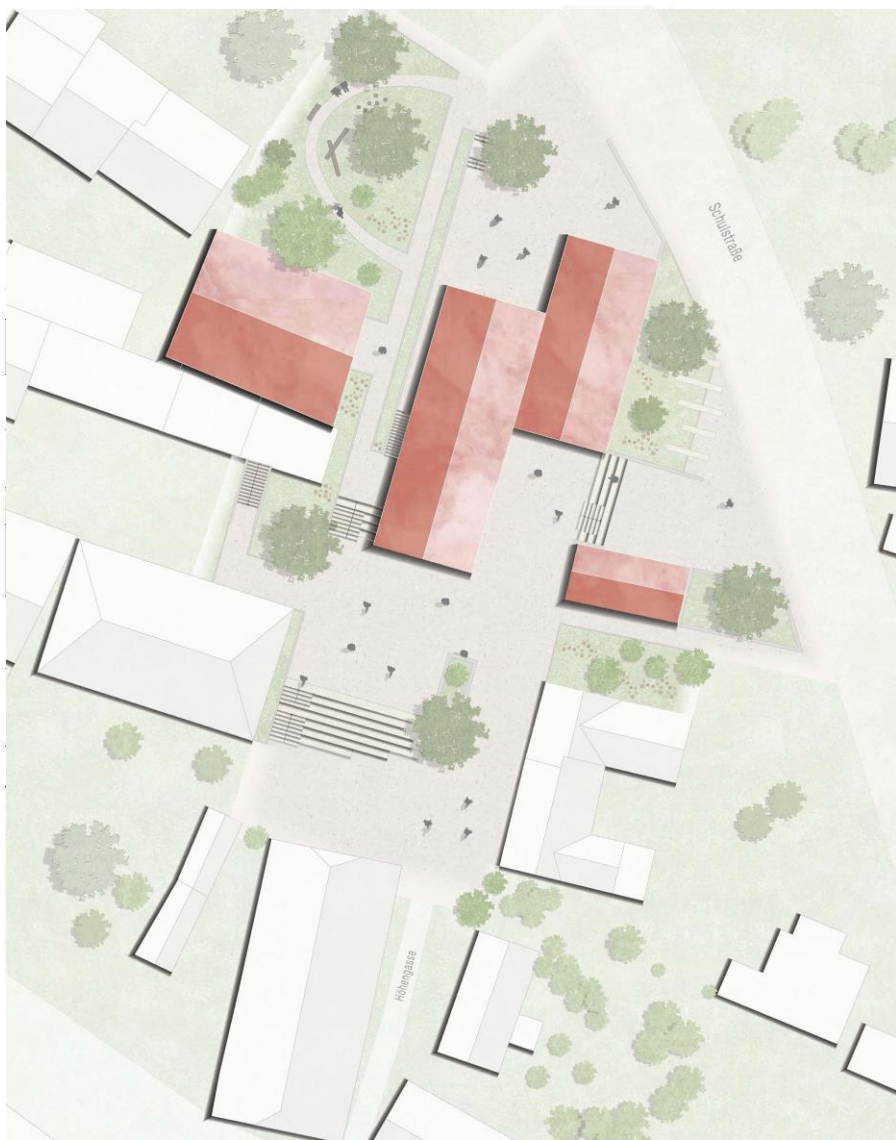


Gemeindeeigentum

2019:  
Grundlage zur Realisierung  
der Bedarfe und der Visionen  
geschaffen

Eigentumsverhältnisse  
geschaffen





In Planung:

## Soziale Mitte Niederwerrn

Gemeindehaus mit Café, Vereinsräumen,  
Bürgersaal, Ausstellungsräumen für  
örtliche Künstler, Bücherei, Musikschule,  
Energiescheune, Museum am zentralen  
Dorfplatz



Runder Tisch Flächensparen - im Gespräch mit den Planenden  
Stefan Schlicht - Blick aus der Praxis

**Schlicht  
Lamprecht  
Kern**

Architektur  
Stadtplanung

PartGmbH

Maibacher Straße 51  
97424 Schweinfurt



Runder Tisch Flächensparen - im Gespräch mit den Planenden  
Stefan Schlicht - Blick aus der Praxis

**Schlicht  
Lamprecht  
Kern**

**Architektur  
Stadtplanung**

PartGmbH

Maibacher Straße 51  
97424 Schweinfurt

Nutzung von ungenutzten Flächen im  
bebauten Ortsgefüge  
zusätzliche Aktivierung von Leerständen  
Gemeinde kann durch Grundstückstausch  
Visionen realisieren und gleichzeitig  
Leerständen an anderer Stelle im Ort  
beseitigen



## Praxisbeispiel Lülsfeld

Viele helfende Hände führen zum Erfolg

Von der Erstbauberatung zur punktuellen Dorferneuerung



## Lülsfeld

Quelle: BayernAtlas

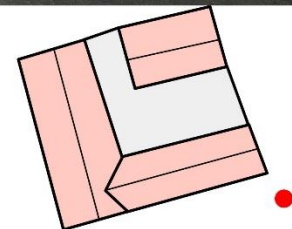


Quelle: BayernAtlas

Luftbild - Ortsmitte



Kirchstraße



Aktueller Standort





## *Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Tourismus und öffentliche Einrichtungen im historischen Dreiseitenhof*

### Folgenden Nutzungen könnten im Anwesen untergebracht werden:

- *Cafe- Bar- Lounge*  
*Treffpunkt für die Bewohner der Gemeinde sowie Touristen*
- *Eventscheune*  
*Familienfeiern*  
*Kulturelle Veranstaltungen*  
*Vorträge*  
*Leseabende*  
*Musikabende*  
*Seminare*
- *Übernachtungsmöglichkeiten (kleine Fremdenzimmer, Ferienappartements etc.)*
- *Präsentation und Verkauf von Regionalen Produkten*
- *Gemeindebücherei ca. 200 m<sup>2</sup>*
- *Privates Wohnen (Familie mit 2 Kindern)*

### **Hof**

- *Gemeinsame Nutzung und Ergänzung aller Einrichtung*

*Das Projekt soll auf die Gemeinde ausstrahlen und als Impulsprojekt für weitere Entwicklungen in der aktuellen nicht vorhandenen Ortsmitte dienen.*

## **Ergebnis der Erstbauberatung**

Die Eigentümerfamilie alleine ist hilf-  
und ratlos

Wie kann dieser Eigentümerfamilie  
geholfen werden?

Wie kann diese Begeisterung  
weitergetragen werden?

Welche Möglichkeiten gibt es die  
Bedarfe der Gemeinde auf bestehenden  
Flächen in der Ortsmitte umzusetzen?



## 2. Termin mit ALE, Landratsamt, Bürgermeister und Eigentümerfamilie

Runder Tisch Flächensparen - im Gespräch mit den Planenden  
Stefan Schlicht - Blick aus der Praxis

**Schlicht  
Lamprecht  
Kern**

**Architektur  
Stadtplanung**

PartGmbH

Maibacher Straße 51  
97424 Schweinfurt



**Ergebnis:  
Punktueller Dorferneuerung in der Kirchstraße  
mit Einbezug des Anwesens  
Aussicht auf Wirtschaftsförderung seitens des ALE**





**Visionen erzeugen  
als Anreiz zur Umsetzung**

Runder Tisch Flächensparen - im Gespräch mit den Planenden  
Stefan Schlicht - Blick aus der Praxis

**Schlicht  
Lamprecht  
Kern**

**Architektur  
Stadtplanung**

PartGmbH

Maibacher Straße 51  
97424 Schweinfurt



Visionen erzeugen  
als Anreiz zur Umsetzung

Runder Tisch Flächensparen - im Gespräch mit den Planenden  
Stefan Schlicht - Blick aus der Praxis

**Schlicht  
Lamprecht  
Kern**

Architektur  
Stadtplanung

PartGmbH  
Maibacher Straße 51  
97424 Schweinfurt



Flächensparen durch private Initiativen  
Öffentliche Nutzungen auch auf privaten  
Flächen realisierbar



## Fazit

Bauen auf der „freien Wiese“ ist einfacher. Dies kann künftig keine Lösung mehr sein.

Innenentwicklung benötigt Zeit, Ausdauer, Mut, gute Lösungsansätze, aber nicht den Einen.

Innenentwicklung und Flächensparen braucht Engagement und Leidenschaft auf allen Seiten.

Eine Flächensparoffensive wäre weniger nötig, wenn eigenverantwortliches Handeln auf allen Seiten die Regel wäre.

Fangen wir als Planende endlich damit an, sofern wir es nicht schon tun.



Begeisterung

Nur Mut!

Vielen Dank !

Runder Tisch Flächensparen - im Gespräch mit den Planenden  
Stefan Schlicht - Blick aus der Praxis