

Flächenpost –

nachhaltiges Flächenmanagement in der Praxis

Nr. 4 | Dezember 2008

***Vom „Enkele-Stückle“ zur
Innenentwicklung:
Eigentümeransprache lohnt sich***



Vom „Enkele-Stückle“ zur Innenentwicklung: Eigentümeransprache lohnt sich

Wer Gerda Häberle* kennen lernt, kann es kaum fassen, dass die Witwe 79 Jahre alt ist. Grau meliert, rüstig und mit wachem Blick sitzt die Tochter eines Fabrikanten in ihrem gediegenen Salon. Sie lacht. „Das kenne ich“, reagiert sie gelassen auf das Kompliment zu ihrem Alter. „Aber auch an mir geht die Zeit nicht vorüber“, wird sie ernsthaft und kommt ohne Umschweife zum Thema: „Ich wohne hier in dieser schönen Villa mitten in Pfullingen auf einem großzügigen Grundstück.“ Pfullingen ist eine Kleinstadt am Fuße der Schwäbischen Alb mit über 18.000 Einwohnern. „Diese Stadt ist meine Heimat. Gerne hätte ich meinen Kindern dieses Stück Land hinterlassen. Aber der liebe Gott hat mir keine geschenkt.“ Ihre Neffen wohnen verstreut in ganz Deutschland. Keiner hat je Interesse angemeldet, hierher zu ziehen. „Ich war schon ganz verzweifelt, was wohl mit meinem Grundstück einst werden würde.“ Die Rettung kam völlig überraschend mit einem von Bürgermeister Heß persönlich unterschriebenen Brief und einem beiliegenden Fragebogen.

*Anmerkung: Der Name Gerda Häberle ist erfunden, einen ähnlichen Kontakt gab es aber tatsächlich.

Potenzielle Baulücken aktivieren

„Wir haben im Rahmen unseres Projektes ‚Neue Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung in der Praxis‘, kurz HAI, 239 Baulücken-Besitzer angeschrieben; darunter auch Frau Häberle“, erzählen die Projektleiter Sabine Müller-Herbers und Frank Molder von Baader Konzept GmbH aus Gunzenhausen. Mit dem Hinweis, dass in der Gemeinde nicht alle Anfragen nach Bauplätzen bedient werden könnten, haben sie die Privateigentümer gelockt, sich an der Umfrage zu beteiligen. Gernot Pohl, zum Zeitpunkt des Projekts Stadtplanungsamtsleiter in Pfullingen, hat mit seiner Kommune bei dieser Aktion mitgemacht: „Wir wollten der drohenden Überalterung einiger Stadtteile entgegenwirken, etwa den Eigenheimsiedlungen aus den sechziger Jahren, und jungen Menschen und Familien die dortigen Möglichkeiten aufzeigen.“

Beratung angefragt

„Ich brauchte gerade zehn Minuten, um den Fragebogen auszufüllen“, berichtet Gerda Häberle. Flurstücknummer, Gemarkung und Adresse waren bereits eingetragen. „Dann musste ich nur noch ankreuzen, ob ich in näherer Zukunft das Grundstück bebauen lassen will, oder was mich daran hindert, das Grund-

stück zu bebauen“, beschreibt die rüstige Dame die Fragen. Auch kreuzte sie an, dass das Grundstück zum Verkauf stünde. „Glücklicherweise konnte ich auch mitteilen, dass ich eine Beratung brauchen könnte.“ Gleich am nächsten Tag war ihr Brief im Rathaus.

Experten-Know-how zusammengebracht

Dort war man überrascht über die außerordentlich positive Resonanz. „Wir erhielten 132 Einsendungen. Das sind 55,2 Prozent!“, so Pohl begeistert. Gemeinsam mit Pfullingen und den bayerischen Kommunen Gunzenhausen, Baiersdorf und Stegaurach hatte sich das Projekt HAI im März 2006 auf den Weg gemacht, die Eigentümer systematisch anzusprechen, um die Innenentwicklung zu befördern und nachzuweisen, dass sich dies gerade in kleineren Kommunen lohnen könnte. Mit Professor Alfred Ruther-Mehlis von der Hochschule Nürtingen-Geislingen fanden die Projektleiter einen Mitstreiter, der Argumentationshilfen lieferte, weshalb Innenentwicklung sich wirtschaftlich lohnt. „Eine doppelte Dichte bedeutet halbe Kosten für die Gemeinde“, so der erfahrene Stadtplaner. Ein weiterer Kooperationspartner war das Büro KOMMA.Plan aus München: Inhaberin Kerstin Langer moderierte die Workshops und half bei Kommunikationsfragen wie dem Eigentümeranschreiben.

Überzeugungsarbeit in den Kommunen geleistet

Das Projekt auf die Schiene zu setzen, war nicht so einfach. „Die Befürchtung, dass es Unmut gibt, wenn sich die Kommunen plötzlich für das private Eigentum interessieren, war ein wichtiges Argument, das entkräftet werden musste.“ Pohl weist noch auf einen anderen Aspekt hin: „Für viele Gemeinden sind Grundstückserlöse eine wichtige Einnahmequelle“. Da könnten zu viele privat zum Verkauf stehende



Potenzial für Nachverdichtung: Villa mit großem Gartengrundstück (Pfullingen)



Die Stadt Pfullingen, hier der Ortskern, beteiligte sich am Projekt

Grundstücke stören. In Pfullingen waren diese Sorgen letztlich unbegründet: „Bürgermeister und Verwaltung verstanden, dass es nichts bringt, nur Neubaugebiete zu erschließen und innen wertvolle Grundstücke brach fallen zu lassen, während die Infrastruktur für eine geringere Wohndichte immer teurer wird.“ Auch der Gemeinderat zeigte sich aufgeschlossen: „Die Stadträte erkannten, dass wir mit dem Projekt auf unsere Bürger zugehen und erfahren, wo sie der Schuh drückt.“

Motivierende Eigentümeransprache

Müller-Herbers: „Grundlegende Voraussetzung für langfristige kommunale Bedarfsplanungen und um Besitzer anzusprechen, ist ein Baulandkataster. Deshalb wollten wir wissen, wo die Kommunen stehen und ob sie überhaupt Baulandbesitzer ansprechen.“ Eine Umfrage in 2.200 bayerischen und baden-württembergischen Kommunen mit Einwohnern zwischen 2.000 und 50.000 verschaffte neue Einblicke. „Innenentwicklung ist nach unserer Umfrage ein Thema für die kleineren Kommunen. Mit einer schriftlichen Ansprache und Befragung aller Eigentümer haben aber die wenigsten Kommunen Erfahrungen“, erklärt Molder.

Unterschiedliche Verwendungen für Baulücken

An der Ansprache der Eigentümer beteiligten sich dann die Kommunen Gunzenhausen, Stegaaurach und Pfullingen. Überraschenderweise, so Molder, „gab es keine Beschwerdeanrufe, eher Verständnissrückfragen, andere waren

Private Baulücke –
Chance für die
Innenentwicklung



dankbar für die Initiative der Städte.“ Jetzt konnten die Gemeinden realistisch sehen, welche Besitzer verkaufen oder tauschen oder kurzfristig selbst bauen wollen. Es zeigte sich, dass die Grundstücke auch für die eigenen Kinder und Kindeskindern – in Schwaben „Enkele-Stückle“ genannt – vorgehalten werden sollten. Andere sahen darin eine Kapitalanlage oder wollten ihren großen Garten nicht aufgeben.

Aktivierung der Baulücken über persönliche Gespräche

In Pfullingen entschied man sich, allen Eigentümern eine Bauberatung anzubieten. Bebauungspläne, geologische Gutachten und Bodenwerte lagen bereit, sodass jede Frage beantwortet werden konnte. „Sie glauben gar nicht, wie viele Anrufe ich von freundlichen älteren Damen bekommen habe, die die Gelegenheit, sich um ihr Grundstück zu kümmern, gerne wahrgenommen haben“, erinnert sich Pohl mit einem Lächeln. In Pfullingen sind 45 Prozent der Eigentümer über 60 Jahre alt, darunter überproportional viele Frauen. An zwei Nachmittagen führten Pohl und ein freier Architekt parallel rund 40 Gespräche. Einigen musste sogar abgesagt werden.

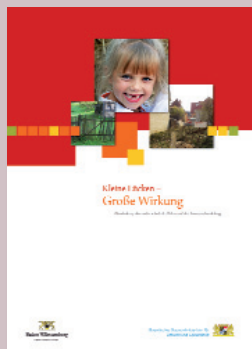
Gespräche eröffneten neue Horizonte

Gerda Häberle ergatterte einen der Termine: „Ich war so dankbar, dass die Stadt es nicht bei der Umfrage beließ, und meldete mich sofort an.“ Allerdings blieb es nicht bei einem Gespräch. „Mich interessierte, wie mein großes Grundstück mitten in der Stadt die Qualitäten des Stadtteils steigern könnte“, begründet Häberle die weitere Entwicklung. Ihre Neffen wurden zu einem

Befragung Baulücken-Eigentümer				Befragungsergebnisse: Grundlage für zielgenaue Eigentümer- ansprache
HAI-Modellkommunen	Gunzenhausen	Pfullingen	Stegaaurach	
Anzahl der Baulücken-Flurstücke, deren Eigentümer angeschrieben wurden	185	239	238	
<i>begleitende Maßnahmen</i>				
- Pressearbeit		X		
- Eigentümerveranstaltung		X	X	
Rücklauf	98 = 53,0 %	132 = 55,2 %	116 = 48,7 %	
bereit zum Verkauf	22	64	54	
bereit zum Tausch	13	7	5	
eigene Bebauung geplant	12	50	22	
<i>nachlaufende Maßnahmen</i>				
- Bauberatung		X		
- Grundstücksbörse	X	X	X	



Innenentwicklung
im ländlichen Raum:
neues Leben im
ehemaligen Bauernhof



Der Leitfaden kann bei
den Umweltministerien
bestellt werden

gemeinsamen Gespräch eingeladen. Pohl war mit dabei: „Wir vereinbarten, dass Häberles Erben auf dem Grundstück neue Wohneinheiten bauen können, gleichzeitig jedoch ausreichend Freiraum und ein Ort für Kommunikation bereitstellen müssen.“ Er bewundert nach wie vor die „ungeheure Offenheit darüber zu sprechen, was mit dem Grundstück nach ihrem Tod passiert.“

Aus Nummern sind Geschichten geworden

Müller-Herbers fasst die Gespräche zusammen: „Vor allem die Fragen zum Baurecht und zum Verkauf standen im Mittelpunkt.“ Beispielsweise wurde gefragt, welches Bauvolumen auf dem Grundstück realisiert werden kann oder welches Grundwissen zum Grundstück bei Verhandlungen mit Käufern nötig ist. Pohl kann für Pfullingen berichten, dass man die Eigentümer auf die Potenziale ihrer Immobilie aufmerksam gemacht und in den Köpfen zu einem wandelbaren Gut verändert habe. „Das ist besonders wichtig im Rahmen der demographischen Entwicklung“, schließt Pohl.

Nächster Schritt Baulandbörse

Befürchtungen über einen hohen Arbeitsaufwand erwiesen sich als unbegründet. „Der Aufwand für die Durchführung der Befragung als auch für die Beratung ist selbst für kleinere Kommunen vertretbar“, so Müller-Herbers. Wichtig sei, dass parallel aktive Pressearbeit und Infoveranstaltungen umgesetzt werden. Jetzt will Pfullingen eine Baulandbörse, in der Eigentümer ihr Grundstück kostenlos inserieren können, ins Internet stellen und mit der Homepage der Stadt verlinken. „Aber auch die anderen Modellkommunen haben dieses Instrument für sich entdeckt“, weiß Molder.

Ergebnisse als Leitfaden verfügbar

„Die Projektergebnisse sind verallgemeinerbar, da Baulücken das Standardthema auch in vielen anderen Kommunen sind“, bemerkt Müller-Herbers. Sie finden sich im Leitfaden „Kleine Lücken, große Wirkung“ wieder, der von den Landesumweltministerien Bayern und Baden-Württemberg herausgegeben wird. Mit den privaten und kommunalen Flächen im Innenbereich – von der Althofstelle in der Ortsmitte bis zur Baulücke im Wohngebiet – könne ein konkurrenzfähiges Portfolio angeboten werden. „Es gibt Viele, die nach einer Fläche im Bestand suchen“, macht Müller-Herbers abschließend Mut, das heikle Thema anzugehen.

Für Gerda Häberle hat es sich auf jeden Fall gelohnt: „Mit Herrn Pohls Nachfolger halte ich auf jeden Fall Kontakt. Und bei den Planungen für mein Gelände möchte ich ihn mit dabei haben.“



In Pfullingen wurden
rund 40 Beratungsgespräche durchgeführt

Kontakt und weitere Informationen:

Dr. Frank Molder

Dr. Sabine Müller-Herbers

Baader Konzept GmbH

E-Mail: info@baaderkonzept.de

www.hai-info.net

www.refina-info.de

Impressum

Flächenpost – nachhaltiges Flächenmanagement in der Praxis erscheint im Rahmen des Förderschwerpunkts „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA)“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF).

www.refina-info.de

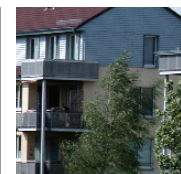
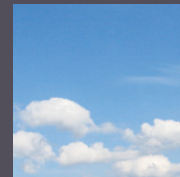
Herausgeber: Projektübergreifende Begleitung REFINA – Deutsches Institut für Urbanistik, Straße des 17. Juni 112, 10623 Berlin

Kontakt: Daniel Zwicker-Schwarm, zwicker-schwarm@difu.de

Autor: Björn Troll, BKR Aachen

Fotos: Wolf-Christian Strauss (Umschlag); Gernot Pohl (S.3 o.); Baader Konzept GmbH (S.3 u., S.4, S.5, S.6 o., S.7)

Gestaltung: Elke Postler, design.ep@gmail.com



GEFÖRDERT VOM

Bundesministerium
für Bildung
und Forschung