

# Flächenpost – nachhaltiges Flächenmanagement in der Praxis

Nr. 1 | September 2008

***Ausblick 2030:  
überraschende Möglichkeiten –  
Innenentwicklung deckt  
Wohnbaulandbedarf mehr als  
erwartet ab***



*Liebe Leserinnen und Leser,  
Mit dem Förderschwerpunkt REFINA unterstützt das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) Städte und Gemeinden dabei, in Zusammenarbeit mit Partnern aus Forschung, Wirtschaft und Gesellschaft, neue und zukunftsweisende Wege für einen intelligenten und sparsamen Umgang mit Flächen zu entwickeln und in die Praxis umzusetzen. Die Flächenpost stellt Ihnen im monatlichen Rhythmus ausgewählte REFINA-Projekte vor. Wir wünschen Ihnen viel Spaß bei der Lektüre.*

*Ihre Flächenpost-Redaktion*

## **Ausblick 2030: überraschende Möglichkeiten – Innenentwicklung deckt Wohnbaulandbedarf mehr als erwartet ab**

Voller Stolz schaut Dr. Matthias Buchert vom Darmstädter Öko-Institut zur Bühne des historischen Freiburger Kaufhauses. Elf Bürgermeister sitzen da am Mittwoch, dem 18. Juni 2008, in trauter Runde. „Das steht sinnbildlich für das gesamte Projekt ‚Kommunales Flächenmanagement in der Region‘ – kurz komreg“, kommentiert Buchert die Situation. Er hatte einiges aufgeboten, damit das möglich wurde: neue Baulandkataster und bessere Entscheidungsgrundlagen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Und das in einer Region, deren Ortschaften sich aufgrund enger malerischer Täler und wertvoller Reb-Flächen nur noch begrenzt ausdehnen können, während auf lange Sicht mit sieben Prozent Bevölkerungszuwachs gerechnet wird. „Die Bevölkerung hat hier eine ausgesprochen enge Bindung an ihren Natur- und Kulturraum“, fügt Buchert hinzu. Das schweißt zusammen, das passt. So konnten rund 70 Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Projektabschlussveranstaltung einer Diskussionsrunde lauschen, in der sich alle auf Augenhöhe begegneten und von überraschenden 1.800 Hektar freier Flächen innerhalb ihrer Städte und Kommunen berichteten. Buchert: „Davon sind 400 Hektar sehr gut aktivierbar!“

### **Handwerkszeug und gute Argumente**

„Wir wollten einen Beitrag leisten, dass ein verantwortungsvoller Umgang mit unserer Landschaft möglich wird“, betont Buchert. 2004 entstand die Idee, Kommunen Handwerkszeug und Argumente in die Hand zu geben, mit Flächen

schonend umzugehen. Das Förderprogramm REFINA des Bundesministeriums für Bildung und Forschung bot dafür einen hervorragenden Rahmen, denn es hat die „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement“ zum Ziel. „Wir haben drei Regionen angeschrieben. Freiburg hat sofort zugesagt.“ Alles ist für einen repräsentativen Schnitt dabei: von Freiburg im Breisgau mit zirka 200.000 Einwohnern bis zur kleinsten Gemeinde Au mit zirka 1.400 Einwohnern; insgesamt 345.000 Einwohner in elf von 75 Kommunen der Region.

### ***Wissenschaftliche Projektbegleitung führte Ergebnisse zusammen***

Während Buchert die Projektleitung inne hatte und dafür zuständig war, mittels Szenarien die Optionen aufzuzeigen, wo der künftige Wohnungsbedarf wie am besten gedeckt werden kann, bereiste Dr. Sabine Müller-Herbers von Baader Konzept aus Mannheim die Freiburger Region: „Wir haben die Baulandkataster der teilnehmenden Kommunen erstellt.“ Danach wussten diese, welche freien Flächen vorhanden sind. Dritter im Bunde war Prof. Dr. Alfred Ruther-Mehlis vom Institut für Stadt- und Regionalentwicklung an der Hochschule Nürtingen-Geislingen. Er trug die immobilienwirtschaftlichen Daten zusammen und konnte aufzeigen, wo welche Kosten entstehen, wenn in der Region gebaut wird: „Innerörtliches Bauen ist kostengünstiger als auf der Grünen Wiese, so lässt sich das Hauptergebnis zusammenfassen.“

### ***Keine langen Wege mehr***

Eine dichte Bebauung findet Norbert Schröder-Klings, Leiter des Freiburger Referates für Stadtentwicklung und Bauen, aus eigener Erfahrung sinnvoll.



komreg – Projektabschluss (Juni 2008): Bürgermeister im Gespräch auf Augenhöhe



Die Region Freiburg ist geprägt durch viele Weinberge und schöne Natur

Als Gymnasiast musste er acht Kilometer aus einem Neubauvorort bei Bonn zu seiner Schule fahren. „Das war wenig attraktiv für einen jungen Mann. Kein Wunder, dass neu gebaute Stadtteile auf der Grünen Wiese oft ausbluten“, meint der passionierte Radfahrer, „da muss man über Innenverdichtung einfach nachdenken.“ Er nutzte seine Kontakte und fragte seine Kolleginnen und Kollegen in der Region, ob sie bei Komreg mitmachen wollen. Alle sind sich einig darin, dass es ohne ihn nicht so gut geklappt hätte.

### ***Gebäude aus dem Dornröschenschlaf erwecken***

Einer der Kollegen ist Bürgermeister Ernst Schilling. Als Bürgermeister der 10.000-Einwohner-Stadt Herbolzheim will er seine Kommune lebenswerter gestalten: „An Baulücken oder leer stehenden Gebäuden vorbeizugehen, ist einfach nicht schön.“ 30 Jahre stand ein Tabakspeicher mitten im Zentrum leer. Schilling ärgerte das, seit er in Herbolzheim lebt. Die Komreg-Projektleiter sensibilisierten seine Stadt für dieses Gebäude. Jetzt bietet es frisch renoviert 16 Familien eine neue Heimat, darunter auch dem Torwart des SC Freiburg, Michael Langer, und ist ein echter Blickfang. „Attraktives lockt die entsprechenden Leute an“, strahlt Schilling.

### ***Vorteil: Neues Baulandkataster und wirtschaftliche Rahmendaten***

Jürgen Wohlgemuth sorgt im Bauamt Schallstadt dafür, dass solche Kleinodien und Baulücken auch in seiner Stadt nicht verloren gehen. Er ist mit dem Baulandkataster betraut, arbeitete eng mit Müller-Herbers zusammen und schwärmt von der neuen Arbeitsgrundlage. „Das hilft mir bei den Gesprächen mit dem Gemeinderat, Bürgern und Grundstückseigentümern.“ Dass er in Schallstadt jetzt noch die

Kosten für neue Wohngebiete auf ihre Wirtschaftlichkeit hin prüfen kann, dafür hatte sein Kämmerer Heribert Weirich gesorgt. Der lieferte die Erschließungskosten neuer Grundstücke an Ruther-Mehlis.

### ***Schwierige Themen außen vor gelassen***

„Jetzt hätten wir gerne Vergleichszahlen zu den anderen Gemeinden, wie die sich mit ihren Kosten schlagen“, fordert Weirich. Außerdem müssten auch die Gewerbeflächen kartiert und auf ihre Wirtschaftlichkeit hin geprüft werden. Solche heiße Eisen wollten die Forschungspartner von Beginn an heraushalten. „Wir wollten erst einmal schauen, welche Potenziale es für den Wohnungsbau gibt“, so Buchert. Projektworkshops mit bis zu 70 Teilnehmerinnen und Teilnehmern aus der ganzen Region in zweieinhalb Jahren und zahlreiche bilaterale Gespräche hat er mit den Partnern durchgeführt. Eine gemeinsame Pressekonferenz im April 2006 war das Startsignal. Der Projektleiter: „Damit haben wir zum Auftakt nach außen ein Zeichen für die Zusammenarbeit setzen können.“

### ***Arbeit vor Ort unerlässlich***

Die gute Zusammenarbeit setzte sich anschließend in den Kommunen bei der Arbeit am Baulandkataster fort, kann Müller-Herbers berichten. Luftbilder und Flurkarten der Kommunen dienen zur Vorbereitung. Die Arbeit vor Ort konnte aber durch nichts ersetzt werden: „Mit einem Tablett-PC auf dem Schoß kartierten wir alles und übertrugen es direkt in ein Geographisches Informationssystem.“ Einige Partnerkommunen befürchteten, dass es Unruhe geben könnte, wenn Fremde Grundstücke kartieren, „aber die Bevölkerung hat kaum etwas davon mitbekommen.“



Tabakspeicher im August 2005 und renoviert im Juli 2007 in Herbolzheim – Gebäude erwachen dank komreg aus ihrem Dornröschenschlaf

## **Neue Chancen für Städte und Kommunen**

Für Herbolzheim lautet das Ergebnis nun, dass gleich über 200 Baulücken, zahlreiche leer stehende ehemalige Gebäude sowie Althofstellen und 288 Möglichkeiten für Bauen in zweiter Reihe ermittelt wurden. Das überraschte selbst Bürgermeister Schilling. „Ich brauche drei Fußballfelder außerhalb der Kernstadt nicht bebauen, um die erwartete Nachfrage von knapp 60 Wohneinheiten zu bedienen“, frohlockt er. Außerdem spare man Kosten, was auch diejenigen in Politik und Verwaltung überzeugte, die lieber auf der Grünen Wiese bauen. Ruther-Mehlis weiß, „auch der Bauwillige wird nur Vorteile sehen, denn es wird ebenfalls billiger für ihn.“ Andere Kommunen nutzen jetzt die gesammelten Immobilien- und Bevölkerungsdaten als Arbeitsgrundlage, um neue Flächennutzungspläne zu erarbeiten, was nicht nur Buchert freut: „Die Kommunen können jetzt genau sehen, welchen Wohnungsbedarf sie haben und auf Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bis 2030 hochrechnen, ob sie mit ihren Flächen innerhalb der Stadt klar kommen.“ „Manche Kommunen haben schon die notwendigen Mittel bereit gestellt, um die Baulandkataster aktuell zu halten“, ergänzt Müller-Herbers.

## **Kostenvorteil: Doppelte Dichte, halbe Kosten**

Kleine Gemeinden hätten die Kosten für die Kataster, die Prognose der regionalen Bevölkerungsentwicklung und der Wirtschaftlichkeitsdaten alleine nicht tragen können. „Jetzt sind die Zahlen valide“, bemerkt Ruther-Mehlis.

„Süße Flächen“:  
das Potenzial  
der Region  
in Tortenform



Wissenschaftlich konnte er belegen, dass „eine doppelte Dichte die halben Kosten für die Gemeinde bedeutet.“ Wirklich überrascht habe alle, „dass sie bei verstärkter Innenentwicklung insgesamt mehr Wohnraum für das gleiche Geld schaffen könnten“, ergänzt er.

### ***Votum für schonenden Umgang mit Flächen***

Da fallen mancher Kommune die künftigen Planungsentscheidungen leichter. „Insbesondere die Stadt Freiburg könnte im optimistischsten Falle den Wohnungsbaubedarf entsprechend des von uns vorausgesagten Bevölkerungswachstums mit ihren innerstädtischen Flächenreserven decken. Aber auch im ländlichen Raum gelingt es im optimistischen Falle noch bis zu 50 Prozent“, freut sich Buchert über das Ergebnis, „und dann hätten sie immer noch nicht alle Reserven genutzt.“ Jetzt liege es an jeder Kommune, wie sie mit den Zahlen umgeht. „Es ist ihre Bevölkerung, es sind ihre Räte, ihre Chancen und ihre Risiken.“

### ***Nachhaltiger Bewusstseinswandel***

Die Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler präsentieren demnächst eine Broschüre, in der sie Instrumente und Erfahrungen des Projektes darstellen. Auch in der Region wird der Dialog weitergehen: „Eine ganze Reihe von Gemeinderäten hat uns eingeladen, die Ergebnisse zu diskutieren“, weist Buchert auf den nachhaltigen Bewusstseinswandel in der Region hin: „Ich verspüre eine gute Stimmung. Die wollen gemeinsam in diesem Feld weiterarbeiten.“ Die Abschlussveranstaltung deutet darauf hin. Alle kommunalen Partner nahmen sich zum Ausklang ein Stück von der „Potenzialtorte“. Komreg hatte ausreichend „süße Fläche“ bereit gestellt.

#### ***Kontakt und weitere Informationen:***

*Dr. Ing. Matthias Buchert*

*Öko-Institut e.V.*

*E-Mail: [m.buchert@oeko.de](mailto:m.buchert@oeko.de)*

*[www.komreg.info](http://www.komreg.info)*

[www.refina-info.de](http://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](http://www.refina-info.de)

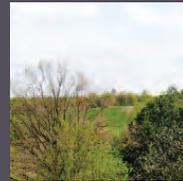
**Herausgeber:** Projektübergreifende Begleitung REFINA – Deutsches Institut für Urbanistik, Straße des 17. Juni 112, 10623 Berlin

**Kontakt:** Daniel Zwicker-Schwarm, [zwicker-schwarm@difu.de](mailto:zwicker-schwarm@difu.de)

**Autor:** Björn Troll, BKR Aachen

**Fotos:** Ralf Winkler, Wolf-Christian Strauss (Umschlag); Öko-Institut (S.3, S.6); Baader Konzept (S.4); Stadt Herbolzheim (S.5)

**Gestaltung:** Elke Postler, [design.ep@gmail.com](mailto:design.ep@gmail.com)



GEFÖRDERT VOM

Bundesministerium  
für Bildung  
und Forschung

