## Handlungsanleitungen für die Innenentwicklung (HAI):

# Kommunikation mit den Grundstückseigentümern

Gemeinsame Veranstaltung des BMBF und des UVM Baden-Württemberg
**Effizientes Flächenmanagement in Forschung und Praxis - Strategische Neuorientierung der Siedlungsentwicklung**
15. Juli 2010, Schloss Mannheim

**Dr. Sabine Müller-Herbers,** Baader Konzept GmbH, Mannheim
www.baaderkonzept.de

BAADER KONZEPT

# Überblick zum Vortrag

- Angewandte Forschung und Rahmenbedingungen der Innenentwicklung
- Das REFINA-Projekt HAI → aktive Eigentümeransprache
- Ergebnisse aus HAI, aus weiteren Kommunen und Weiterentwicklungen
- Erfahrungswerte und Empfehlungen

BAADER KONZEPT

# Angewandte Forschung zum Flächenmanagement und der aktiven Innenentwicklung

KFRM - Kommunales Flächenressourcen – Management Bayern
Komreg – Kommunales Flächenmanagement Region Freiburg (REFINA)
HAI – Neue Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung (REFINA)
FLIZ – Flächenmanagement in der interkommunalen Allianz Werntal
INKA – Interkommunales Innenentwicklungskonzept (Werntal)
PFIF – Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg
Flächenmanagement und Ortskernentwicklung Landkreis Bad Kissingen
MOKKA – Kommunales Flächenmanagement Kreis Karlsruhe

BAADER KONZEPT

# Die Feststellung...

WAIBLINGER KREISZEITUNG

Freitag, 26. Oktober 2007
Nummer 248 – wn

## In Baulücken schläft ein ganzes Wohngebiet

23 Hektar ungenutzt / Unbebaute Bauplätze sollen „mobilisiert" werden / Stadt bietet Unterstützung an

Von unserem Reaktionsmitglied
Jürgen Blocher

**Waiblingen.**
**Würden die unbebauten Bauplätze im Innenbereich der Stadt bebaut, könnte das ganze neue Wohngebiet Galgenberg II eingespart werden. Knapp 12 Hektar ungenutzte aber baureife Wohnbaufläche sind im „Baulückenkataster" verzeichnet, dazu 8,7 Hektar ungenutzte Gewerbefläche. Dieses „enorme Potenzial" will die Stadt mobilisieren.**

Geahnt haben es die Fachleute im Stadtbauamt und im Gemeinderat schon immer, jetzt haben sie es schwarz auf weiß: In der Stadt schlummern gewaltige Baulandreserven. Auf knapp zwölf Hektar ungenutzte Fläche summieren sich die klassischen Baulücken allein für Wohnhäuser. Dabei könnten die Grundstücke, voll erschlossen, sofort bebaut und damit der von der Stadtplanung beklagten „überdurchschnittlichen Ausdehnung von Siedlungsflächen" im Außenbereich entgegengewirkt werden. Auf das neue Wohngebiet Galgenberg II mit rund zehn Hektar nutzbarer Baufläche hätte komplett verzichtet werden können, ganz im Sinne des Stadtentwicklungsplans: Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Bei gewerblichen Bauflächen sind 8,65 Hektar ungenutzt, die Eisentalerweiterung nicht eingerechnet, bei Mischflächen sind es 2,7 Hektar. Unterm Strich liegen rund 23 sofort bebaubare Hektar brach.



Jede Menge Baulücken in bebauten Gebieten hat die Stadtverwaltung ausgemacht. 250 Eigentümern bietet sie jetzt Unterstützung bei der Vermarktung an. Bild: Schneider

**als Ausgangspunkt !**

BAADER KONZEPT

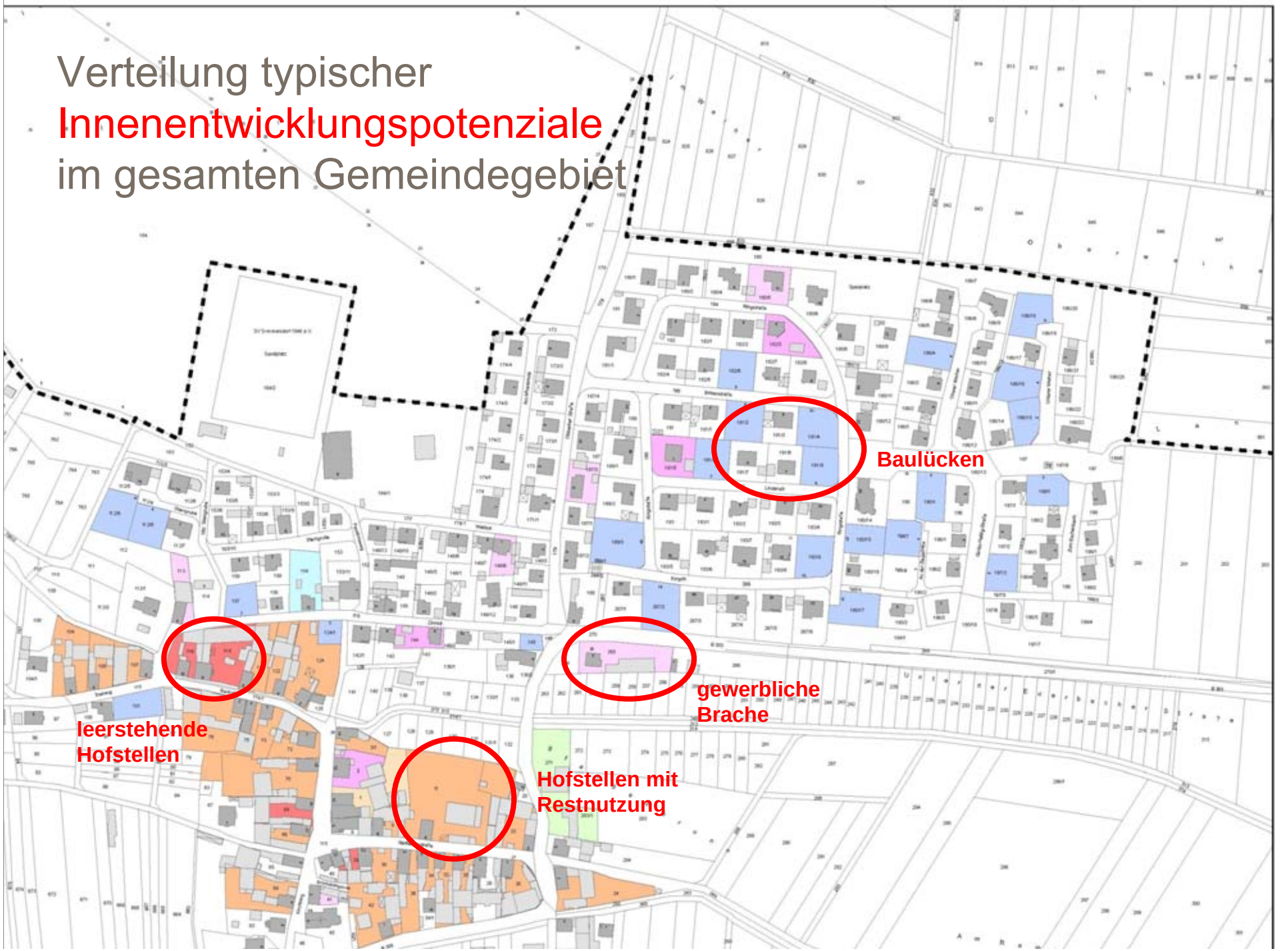
# Rahmenbedingungen in Deutschland

**Kommunen in der Innenentwicklung bereits aktiv**

- Städtebauförderung / Städtebauliche Erneuerung
- Dorferneuerung
- Brachflächenrecycling
- Umnutzung von Einzelgebäuden, z. B. Schulhäuser

**aber keine systematische Betrachtung** von Innenentwicklungspotenzialen im der Gesamtschau und deren Aktivierung

„Aber es lohnt sich!“


Verteilung typischer
Innenentwicklungspotenziale
im gesamten Gemeindegebiet
Baulücken
gewerbliche
Brache
leerstehende
Hofstellen
Hofstellen mit
Restnutzung

BAADER KONZEPT

# Von der Idee zur Umsetzung: Modellprojekt HAI

## Neue Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung Hemmnisse (HAI) –

Bausteine für eine erfolgreiche Strategie zur Aktivierung innerörtlicher Baulandpotenziale in mittleren und kleinen Kommunen

Ein Projekt im Förderschwerpunkt REFINA* des Bundesministeriums für Bildung und Forschung 2006 – 2008

* Forschung für die Reduzierung
der Flächeninanspruchnahme
und ein nachhaltiges Flächenmanagement

# Projektpartner und kooperierende Kommunen

**Baader Konzept GmbH**
*Projektentwicklung und -durchführung, Flächenmanagement, Aktivierungsmodelle*

*in Zusammenarbeit mit*

KOMMA.PLAN, München
*Kommunikation, Moderation*

IfSR - Hochschule Nürtingen-Geislingen
*Kostenfaktoren, Wirtschaftlichkeit*

Bayerisches Landesamt für Umwelt
*fachliche Kooperation i. R. KFRM Bayern*

***Modellkommunen***

- Stadt Baiersdorf
- Stadt Gunzenhausen
- Stadt Pfullingen
- Gemeinde Stegaurach

BAADER KONZEPT

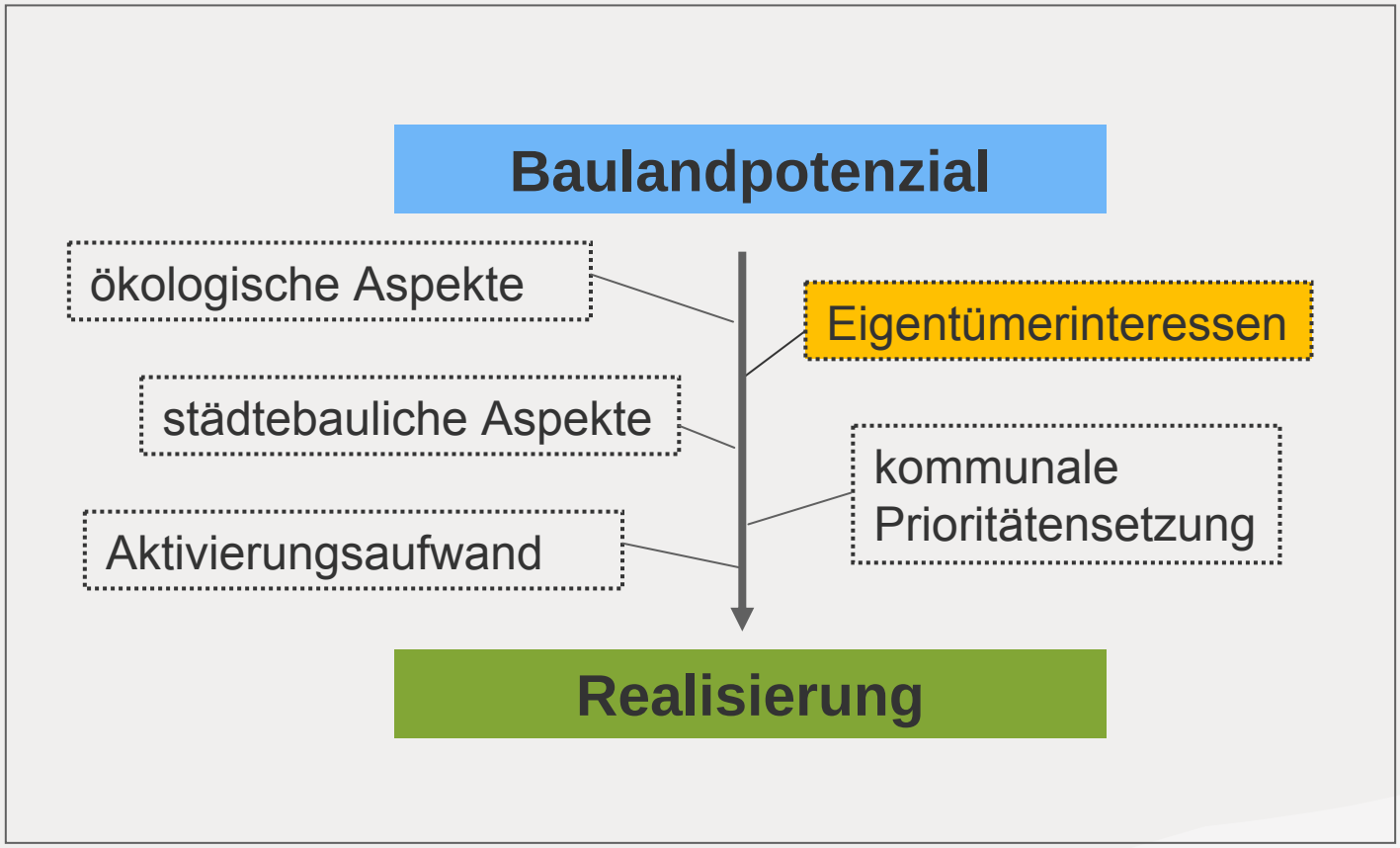
# Hemmnisse bei der Aktivierung der Potenziale

- Fehlende Gesamtschau der Innenentwicklungspotenziale (z. B. Baulückenkataster, Flächenmanagement-Datenbank)
  - zur Unterstützung des Bewusstseinswandels
  - als Basis für Prioritätensetzung und gezielte Aktivierung
- **Unbekannte, divergierende Eigentümerinteressen,** so genannte „Enkele-Stückle“?
- Innenentwicklungsprojekte erfordern Einzelfalllösungen
- fehlende Kostenvergleiche der Siedlungsentwicklung

**> hier setzt HAI an**

BAADER KONZEPT

# Vom theoretischen zum realisierbaren Potenzial



BAADER KONZEPT

## Warum Baulückeneigentümer?

- bereits erschlossene Baulücken bilden häufig größtes, aber unterschätztes Potenzial in Kommunen
- Baulücken bisher nur selten Gegenstand gezielter Aktivierungsbemühungen der Kommunen

  Gründe:
  - Zielgruppe sind private Eigentümer
  - Scheu vor gezielter Ansprache – kommunalpolitisch umstritten
  - nach außen gerichtete Siedlungspolitik der Kommunen
  - Konzentration der Innenentwicklung auf wenige Einzelprojekte (z.B. Brachen)

BAADER KONZEPT

# Warum (schriftliche) Eigentümeransprache?

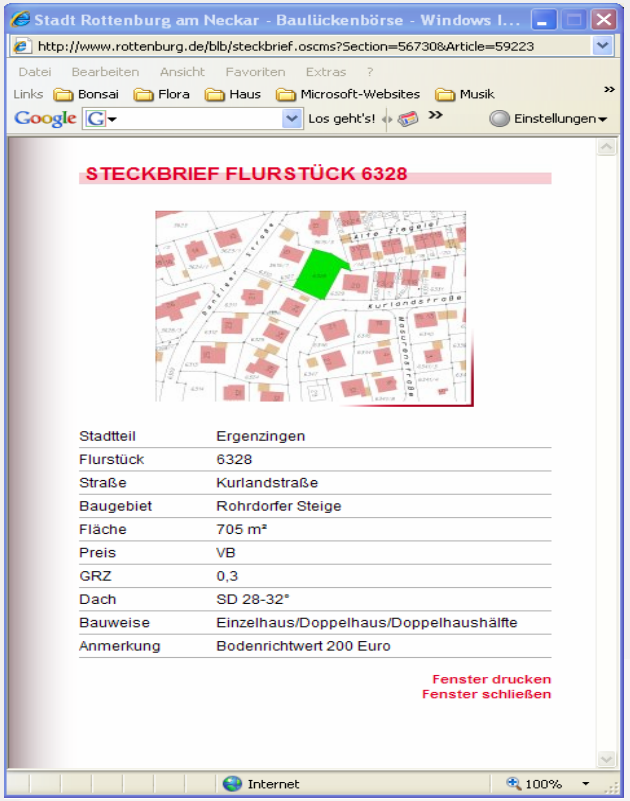
- Informationsgewinn und Entscheidungsgrundlage
  - Kenntnis der Interessen der Eigentümer + Eigentümeranalyse ?
  - Kenntnis der Grundstücke verkaufswilliger Eigentümer
  - verbesserte Abschätzung der „realistischen“ Innenentwicklungs-potenziale für die Bedarfs- und Flächennutzungsplanung

- Basis für Erweiterung des Angebots an Baugrund-stücken in der Kommune (Erhöhung Attraktivität / Service)

- Ableitung des spezifischen Handlungsbedarfs, z.B.
  - Aufbau einer internetgestützten Grundstücksbörse
  - Beratungen für Eigentümer (Kommune/Architekt)
  - weitere gezielte Ansprache bestimmter Eigentümer

# Vorteile für die Eigentümer

- Aktuelle Informationen zur Siedlungsentwicklung und sonstigen Rahmenbedingungen
- Kostenlose Beratung (zu Baurecht, Preis etc.)
- Unterstützung bei Inwertsetzung / Verkauf
- Nachfragemarkt wird fokussiert



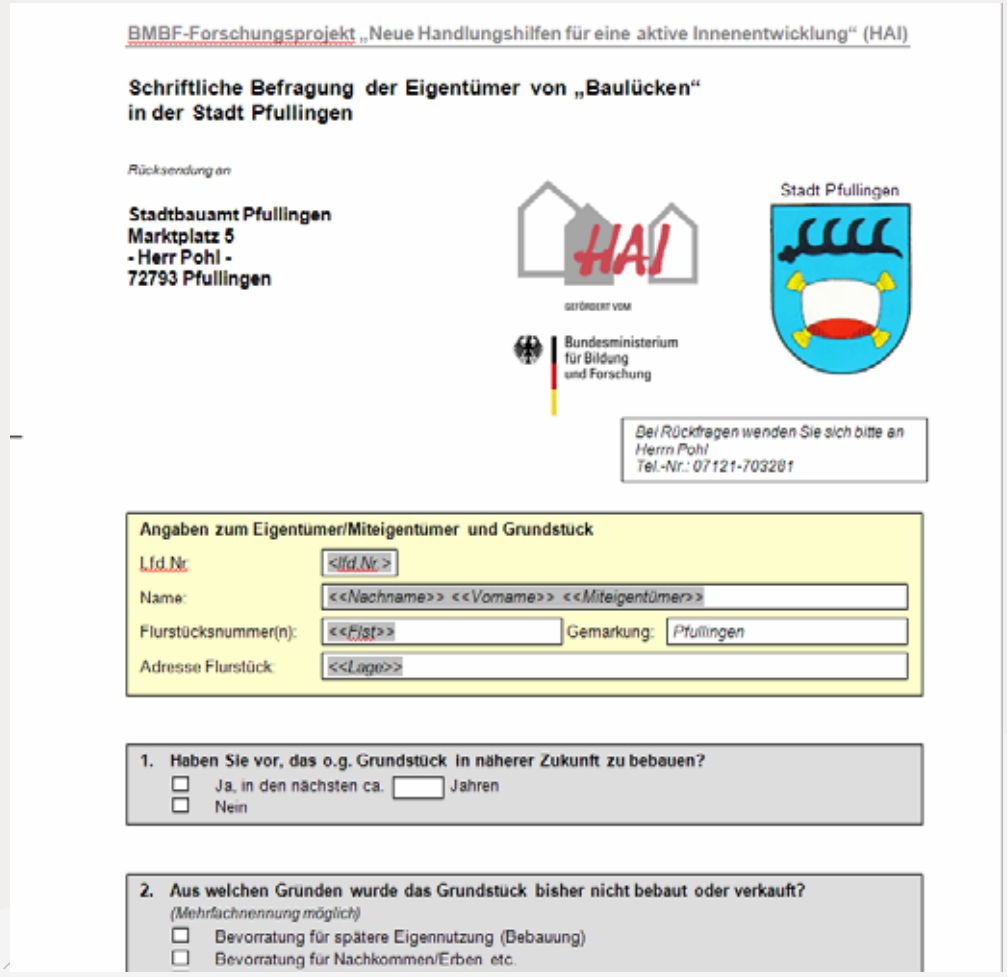

Beispiel Rottenburg:
Baulücken- und Leerstandsbörse

# Eigentümerbefragung – Vorgehensweise

**Anschreiben des Bürgermeisters**
mit

**Infoblatt**
und

**Erstellen des Fragebogens**
-kurz, kompakt
-max. 2 Seiten
-Bearbeitung in ca. 5-10 Minuten



BMBF-Forschungsprojekt „Neue Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung“ (HAI)

**Schriftliche Befragung der Eigentümer von „Baulücken“ in der Stadt Pfullingen**

*Rücksendung an*

**Stadtbauamt Pfullingen**
**Marktplatz 5**
**- Herr Pohl -**
**72793 Pfullingen**

HAI
GEFÖRDERT VOM
Bundesministerium für Bildung und Forschung

Stadt Pfullingen

*Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Pohl Tel.-Nr.: 07121-703281*

**Angaben zum Eigentümer/Miteigentümer und Grundstück**

Lfd.Nr. <lfd.Nr.>
Name: <<Nachname>> <<Vorname>> <<Miteigentümer>>
Flurstücksnummer(n): <<Flst>> Gemarkung: Pfullingen
Adresse Flurstück: <<Lage>>

**1. Haben Sie vor, das o.g. Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen?**
☐ Ja, in den nächsten ca. ____ Jahren
☐ Nein

**2. Aus welchen Gründen wurde das Grundstück bisher nicht bebaut oder verkauft?**
*(Mehrfachnennung möglich)*
☐ Bevorratung für spätere Eigennutzung (Bebauung)
☐ Bevorratung für Nachkommen/Erben etc.

BAADER KONZEPT

## Eigentümerbefragung – Inhalte Fragebogen

- Angaben zu Eigentümer/Flurstück
- Bebauungsabsichten und Zeitraum
- Gründe, warum Flurstück bisher nicht bebaut oder verkauft
- Bereitschaft zu Verkauf oder Tausch
- Bereitschaft zur Weitergabe bzw. Veröffentlichung der Eigentümerdaten
- wo wird Unterstützung benötigt (Beratungsbedarf)

BAADER KONZEPT

# Eigentümerbefragung – Ablauf

- ✓ Abstimmung mit Bürgermeister, Verwaltung und politischen Gremien
- ✓ Erstellen Anschreiben, Fragebogen und Presseinfos
- ✓ Durchführung (Eigentümerermittlung, Serienbrief)
- ✓ Informationsabend für Eigentümer im Rathaus
- ✓ Auswertung und Dokumentation der Rückläufe
- ✓ Beratungsgespräche für Eigentümer

BAADER KONZEPT

# Eigentümerbefragung – Ergebnisse in HAI im Vergleich

| Modellkommunen HAI-Projekt | Gunzenhausen | Pfullingen | Stegaurach |
|---|---|---|---|
| Anzahl der Baulücken-Flurst., deren Eigentümer angeschrieben wurden | 185 | 239 | 238 |
| *Begleitende Maßnahmen*<br>- Pressearbeit<br>- Eigentümer-Infoveranstaltung | | X<br>X | X |
| Rücklauf | 98 = *53,0 %* | 132 = *55,2 %* | 116 = *48,7 %* |
| Bereit zum Verkauf | 22 (12 %) | **64 (27 %)** | 54 (23 %) |
| Bereit zum Tausch | 13 | 7 | 5 |
| Kurzfristig eigene Bebauung | 12 | 50 | 22 |
| *Nachlaufende Maßnahmen*<br>- Bauberatung<br>- Grundstücksbörse | X | X<br>X | X |

BAADER KONZEPT

# Eigentümerbefragung Baulücken - Erfahrungen

- hohe Antwortquote und hohe Verkaufsbereitschaft
- Aufwand für Kommunen gerechtfertigt
- zum Teil zunächst aufgeregte Diskussion, dann doch Akzeptanz
- je Kommune überzeugen unterschiedliche Argumente
- auch bei hohem Anteil an Baulücken im Besitz der Kommune Vorteile durch erweitertes Angebot an Lagen und Qualitäten
- Eigentümerberatung wird dankbar angenommen und bringt neue Impulse für die Stadtentwicklung

und es gab keine „bösen“ Anrufe beim Bürgermeister!

BAADER KONZEPT

## Eigentümeransprache - Weiterentwicklung

- Anwendung in weiteren Kommunen :
  - PFIF-Projekt, 9 Kommunen der Interkommunale Allianz Oberes Werntal, Flächenmanagement Lkr. Bad Kissingen
  - Radolfzell, Weinstadt, Karlsbad, Kirchheim a. R. etc.

- **Modul Eigentümeransprache entwickelt**, in die Flächen-managementdatenbank für alle bay. Kommunen integriert

- Aktive Eigentümeransprache als Voraussetzung für den **Aufbau kommunaler und regionaler Baulückenbörsen** (Pfullingen, PFIF - Region Freiburg, Allianz Werntal)

BAADER KONZEPT

# Eigentümerbefragung bei Baulücken in Baden-Württ.

| Kommunen Baden-Württemberg | Anzahl Versand | Rücklauf Anzahl | Rücklauf % | Verkaufsbereit Anzahl | Verkaufsbereit % (vom Versand) |
|---|---|---|---|---|---|
| Emmendingen | 143 | 58 | 41 % | 16 | 11 % |
| Herbolzheim | 89 | 44 | 49 % | 6 | 7 % |
| Karlsbad | 271 | 105 | 39 % | 10 | 4 % |
| Kirchzarten | 67 | 29 | 43 % | 0 | 0 % |
| March | 62 | 28 | 45 % | 6 | 21 % |
| Pfullingen | 239 | 132 | 55 % | 64 | 27 % |
| Radolfzell-Stahringen | 55 | 34 | 62 % | 3 | 5 % |

Systematische Befragung in weiteren Kommunen in Vorbereitung

# Flächenmanagement Verwaltungsgemeinschaft Mustertal

## Flächenmanagement-Datenbank 1.0

### Erfassung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen




Vorbereitung der schriftlichen Befragung von Eigentümern.

Musteranschreiben und Frage-bögen sind enthalten.

© Bayerisches Landesamt für Umwelt

Hauptmenü:
Von hier können Sie zu den verschiedenen Datenbankeingabe-masken wechseln und eine Gesamtauswertung durchführen

- Innenentwicklungspotenziale
- Eigentümeransprache
- Rückläufe Fragebögen
- Grundstücksbörse
- Wohnbaulandbedarf
- Auswertung | Monitoring
- Stammdateneingabe
- Hilfe | Info
- Datenbank schließen

# Auswertung der Rückläufe: Baulücken

**Zusammenfassende Angaben:**

Anzahl der angeschriebenen Eigentümer: **28**

Anzahl der Rückläufe: **16**

***Die Auswertung enthält die jeweilige Anzahl der Antworten !***

**1. Haben sie vor, das Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen ?**

- **4** Ja
- **12** Nein

**2. Welche Gründe haben bisher verhindert, dass das Grundstück bebaut oder verkauft wurde ?**

- **4** Bevorratung für spätere Eigennutzung (Bebauung)
- **4** Bevorratung für Nachkommen/Erben etc.
- **4** Grundstück dient der Kapitalanlage
- **6** Kein Eigenbedarf für Bebauung
- **3** Kein Interesse an Verwertung der Fläche (z.B. Verkauf)
- **3** Fläche wird als Haus- oder Kleingarten genutzt
- **1** Fläche wird als landwirtschaftliche Nutzfläche benötigt
- **2** Komplizierte Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaften etc.)
- **2** Lage/Größe/Zuschnitt des Grundstücks
- **1** Es ist unklar, welche Art der Bebauung auf dem Grundstück möglich ist
- **1** Gewünschte Bebauung scheitert bisher an bau-/planungsrechtlichen Bestimmunge
- **0** Sonstige



Flächenmanagement Verwaltungsgemeinschaft Mustertal

Auswertung der Rückläufe: Baulücken

**3. Würden sie Ihr Grundstück zum Verkauf anbieten ?**

- **10** Ja

  *wenn ja*

  - ***4*** Anbieten des Grundstücks über die Kommune (kostenfreies Einstellen der Daten zum Grundst.und der Kontaktadresse auf der Internetseite der
  - ***4*** Anbieten des Grundstücks durch die Kommune (nur Grundstücksdaten, Eigentümer bleibt anonym) und Vermittlung von Kaufinteressenten an den
  - ***0*** Verkauf ausschließlich an die Kommune
  - ***2*** Verkauf ausschließlich an Dritte ohne Unterstützung durch die Kommune
- **6** Nein

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

- **4** Ja

  *wenn ja*

  - ***4*** Gegen ein anderes Baugrundstück
  - ***0*** Gegen landwirtschaftliche Flächen inkl. Wertausgleich
- **12** Nein

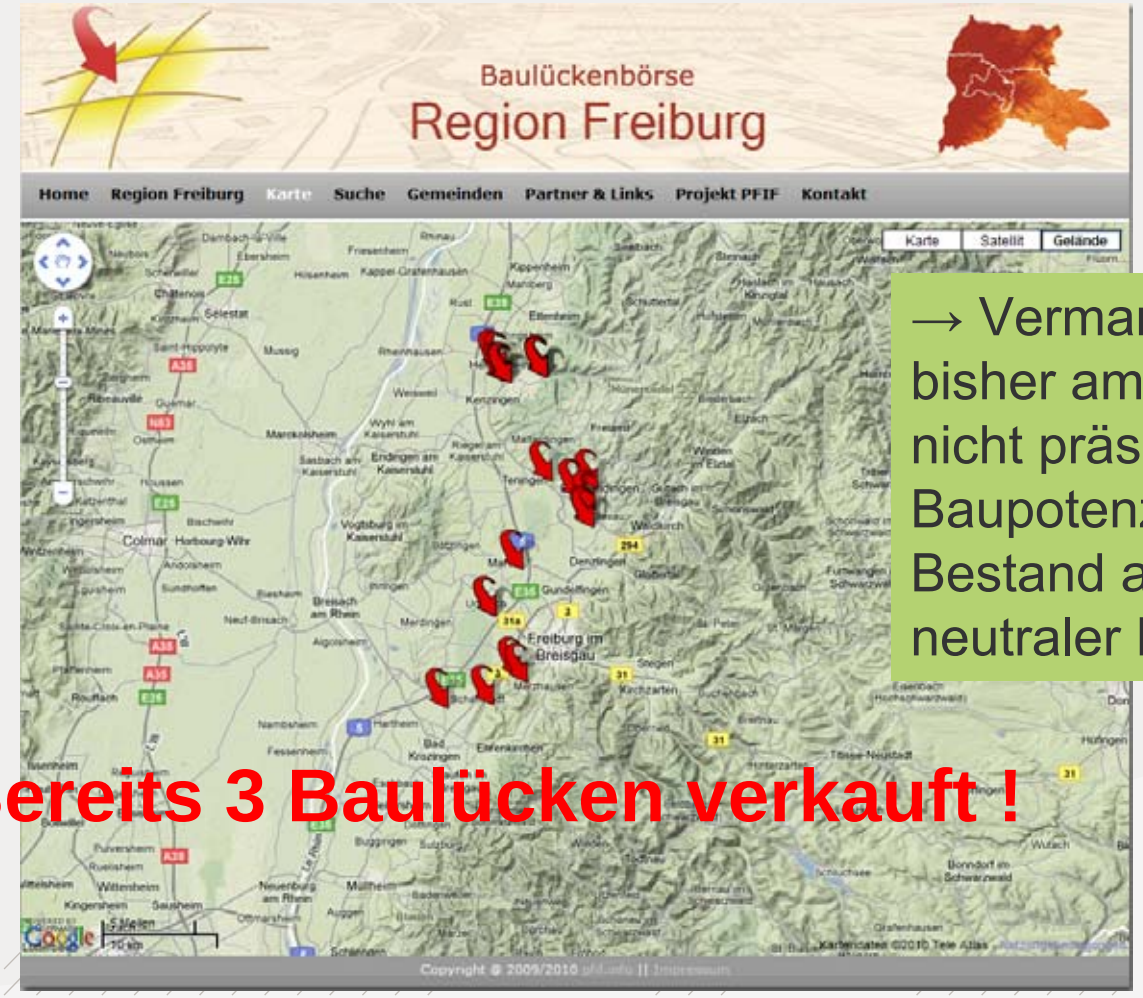
**5. Was wäre aus Ihrer Sicht hilfreich/notwendig, um das Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen oder auf dem Grundstücksmarkt anzubieten (Verkauf/Tausch) ?**

- **3** Die Kommune berät Sie architektonisch/städtbaulich
- **0** Die Kommune schafft Baurecht, sofern noch nicht vorhanden
- **6** Die Kommune berät Sie zu Fragen des Grundstücksverkaufs
- **3** Die Kommune berät Sie zu Fragen des Grundstückstauschs
- **1** Sonstiges
- **5** Weiß nicht/keine Meinung

# Internet-gestützte Baulückenbörse regional

**online seit 17.2.2010**

mit 10 Kommunen der Region:
Eichstetten a.K.
Emmendingen
Freiburg
Herbolzheim
Kirchzarten
March
Schallstadt
Sulzburg
Umkirch
Waldkirch



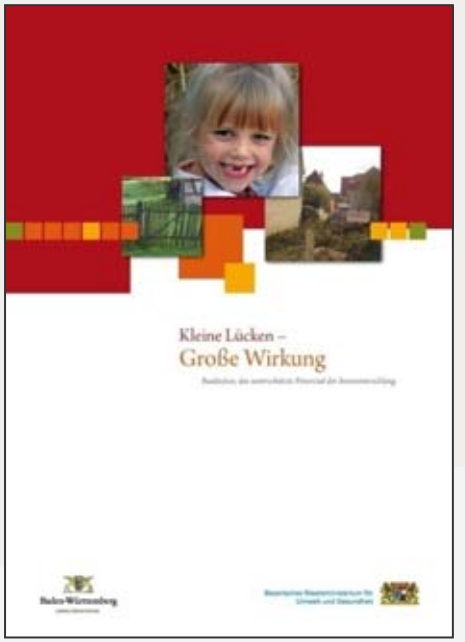

→ Vermarktung bisher am Markt nicht präsenter Baupotenziale im Bestand auf neutraler Plattform

**Bereits 3 Baulücken verkauft !**

# Fazit und Ausblick

## Projektergebnisse – Empfehlungen

- Neue Wege bei der Aktivierung innerörtlicher Bauland-potenziale erfolgreich (→ z.B. Zielgruppe private Baulückeneigentümer)
- Übertragbarkeit auf anderen Kommunen gewährleistet
- Als Motivationshilfe die Broschüre **Kleine Lücken – Große Wirkung** für Kommunen und Flächenakteure




www.um.baden-württemberg.de/servlet/is/53375

www.hai-info.net www.baaderkonzept.de