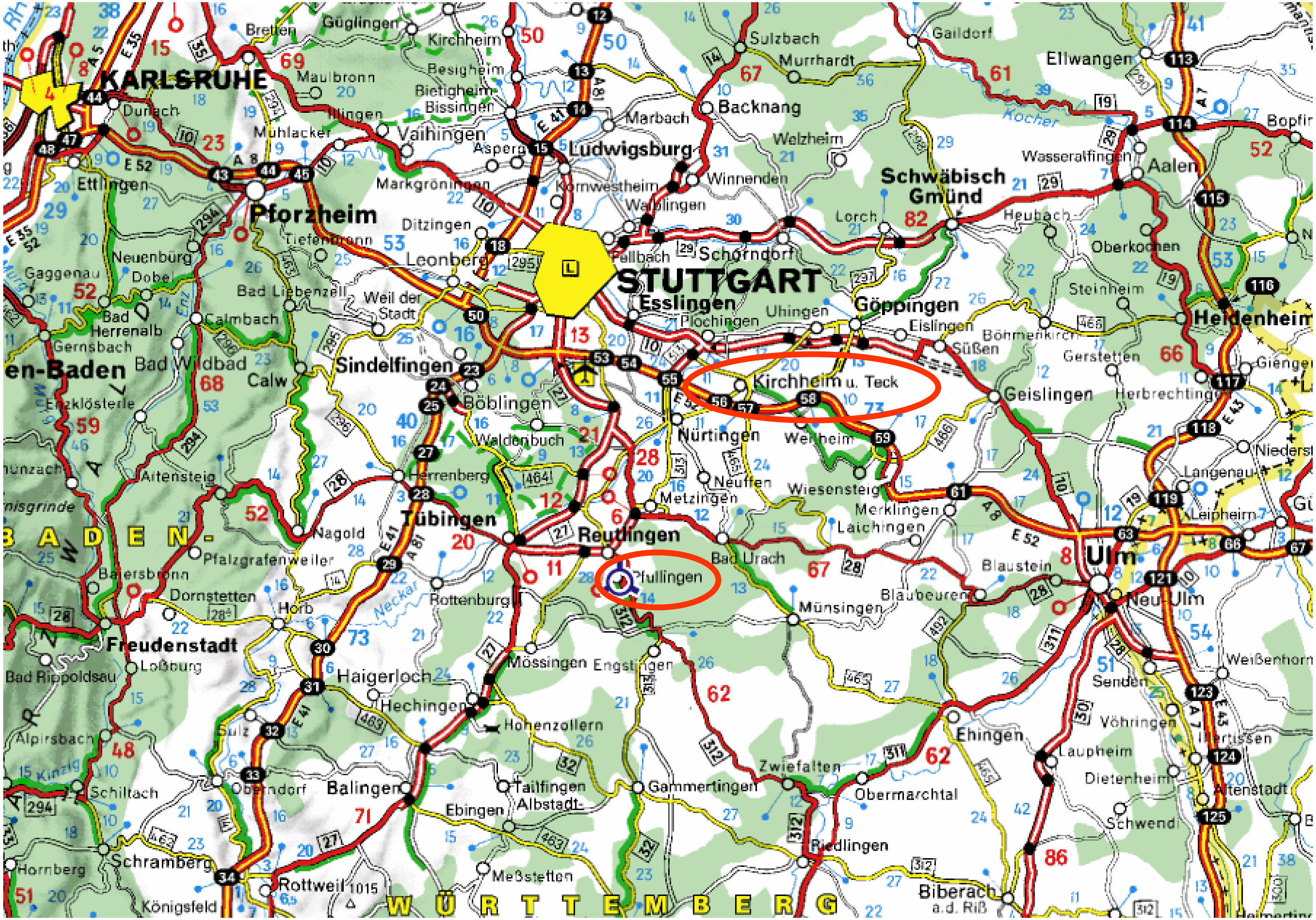
# Mobilisierung von Baulücken durch Eigentümeransprache

**Effizientes Flächenmanagement in Forschung und Praxis**
**Mannheim - 16. Juli 2010**

**Gernot Pohl** **Stadt Kirchheim unter Teck**


KARLSRUHE
Durlach
Ettlingen
Pforzheim
Bretten
Güglingen
Kirchheim
Besigheim
Bietigheim
Bissingen
Maulbronn
Illingen
Mühlacker
Vaihingen
Asperg
Ludwigsburg
Markgröningen
Kornwestheim
Marbach
Backnang
Sulzbach
Murrhardt
Gaildorf
Ellwangen
Welzheim
Winnenden
Waiblingen
Schwäbisch Gmünd
Wasseralfingen
Aalen
Bopfingen
Heubach
Oberkochen
Lorch
Schorndorf
Fellbach
STUTTGART
Esslingen
Plochingen
Uhingen
Göppingen
Eislingen
Süßen
Böhmenkirch
Steinheim
Heidenheim
Gerstetten
Giengen
Herbrechtingen
Geislingen
Kirchheim u. Teck
Nürtingen
Weilheim
Neuffen
Wiesensteig
Merklingen
Laichingen
Metzingen
Reutlingen
Pfullingen
Bad Urach
Münsingen
Blaubeuren
Blaustein
Ulm
Neu-Ulm
Langenau
Niederstotzingen
Leipheim
Ditzingen
Tiefenbronn
Leonberg
Weil der Stadt
Sindelfingen
Böblingen
Waldenbuch
Herrenberg
Tübingen
Rottenburg
Mössingen
Engstingen
Hechingen
Hohenzollern
Haigerloch
Balingen
Ebingen
Tailfingen
Albstadt-
Gammertingen
Zwiefalten
Obermarchtal
Riedlingen
Ehingen
Laupheim
Dietenheim
Schwendi
Vöhringen
Senden
Weißenhorn
Illertissen
Altenstadt
Biberach a.d. Riß
Meßstetten
Rottweil
Oberndorf
Sulz
Horb
Nagold
Altensteig
Calw
Bad Liebenzell
Calmbach
Bad Wildbad
Neuenbürg
Dobel
Gaggenau
Bad Herrenalb
Gernsbach
Baden-Baden
Enzklösterle
Pfalzgrafenweiler
Baiersbronn
Dornstetten
Freudenstadt
Loßburg
Bad Rippoldsau
Alpirsbach
Schiltach
Schramberg
Hornberg
Königsfeld
Neckar
Kocher
Kinzig
BADEN-
WÜRTTEMBERG

# Mobilisierung von Baulücken

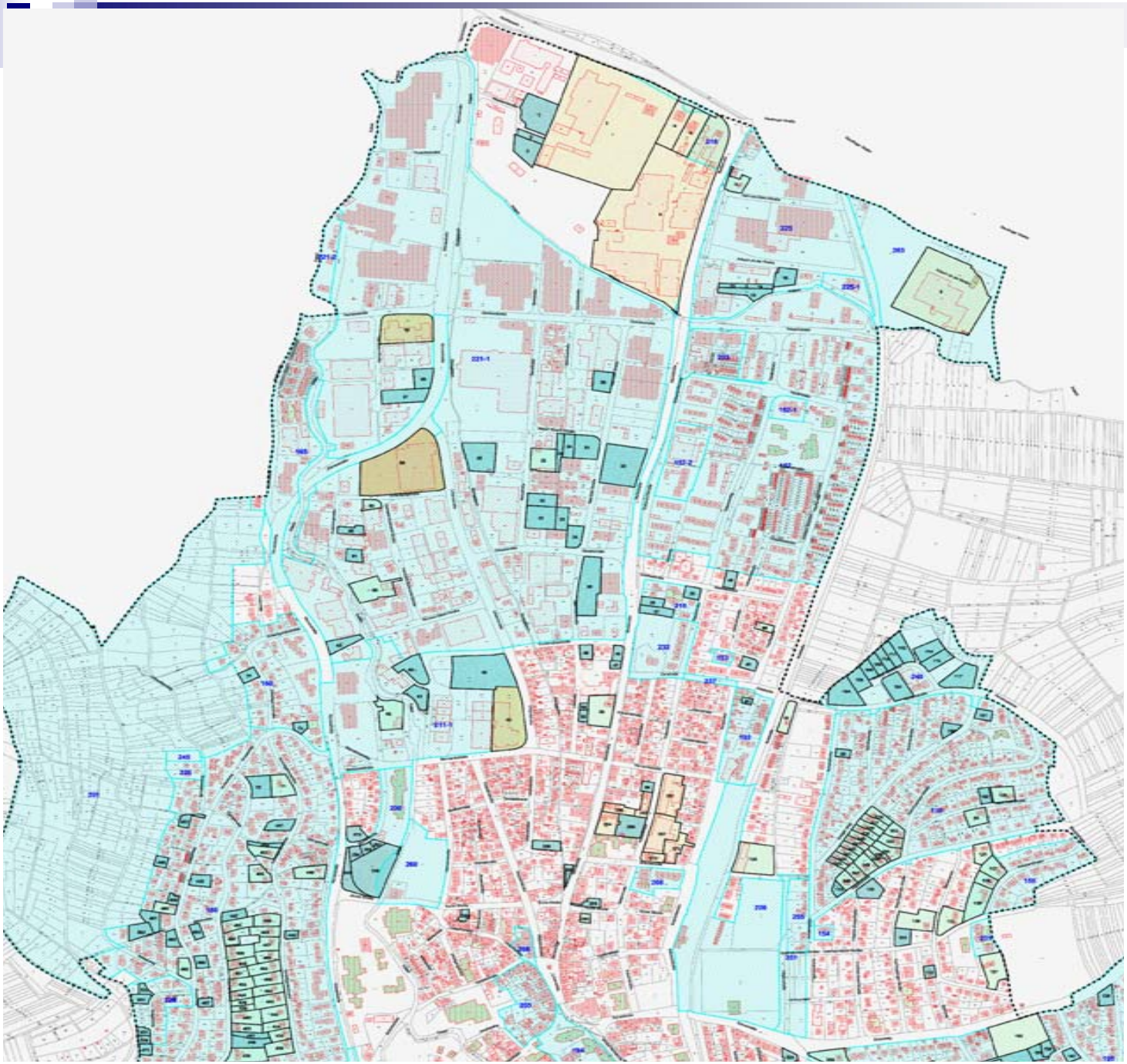
## Motivation zur Teilnahme am HAI-Projekt

- Demografische Entwicklung verursacht Rückgang der Baulandnachfrage
- Ungenutzte und bereits erschlossene Potenziale im Innenbereich sind unwirt(schaft)lich
- Nichtaktivierung von Baulücken führt zu weiterer Flächenbeanspruchung
- Flächenverbrauch führt zu fallenden Bodenwerten
- Größere Siedlungsfläche führt zu weiteren Wegen
- Größere Siedlungsfläche führt zur Entmischung der Bevölkerung

# Mobilisierung von Baulücken

| **Baulandtyp in ha** | **Baiersdorf** 2003 | **Stegaurach** 2003 | **Gunzen-hausen** 2006 | **Pfullingen** 2007 |
|---|---|---|---|---|
| **Baulücken** | **20,3** 161 | **33,1** 312 | **35,9** 296 | **21,3** 221 |
| **geringfügig bebaute Grundstücke** | **6,0** | **19,4** | **14,8** | **11,8** |
| **Brache/Leerstand/Umnutzungen** | **3,6** | **2,0** | **9,9** | **16,5** |
| **SUMME** | **29,9** | **54,5** | **50,7** | **49,6** |

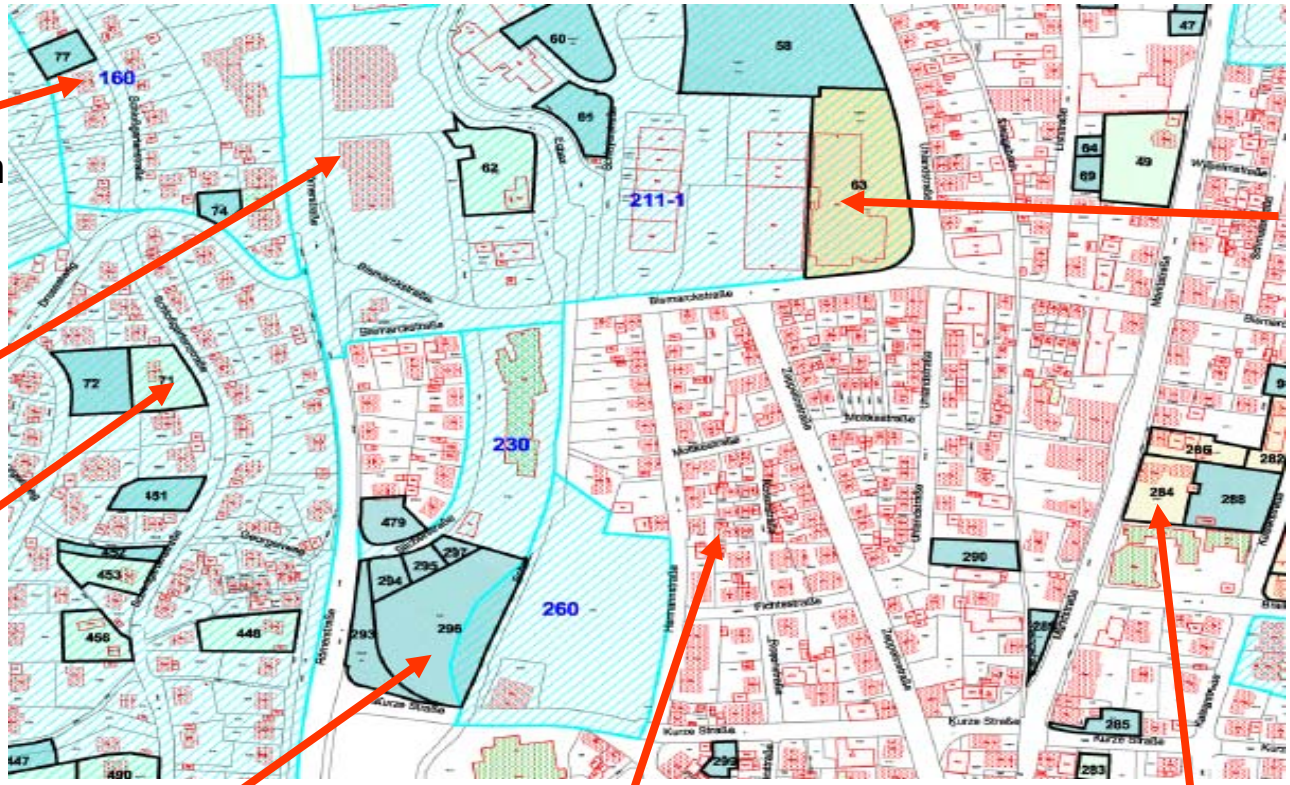
Quelle: Baader Konzept GmbH



# Baulücken-karte

# Pfullingen - Nord

# Mobilisierung von Baulücken




Reg. - Nr. Bebauungsplan

§30 - Gebiet

Geringfügig bebautes Grundstück

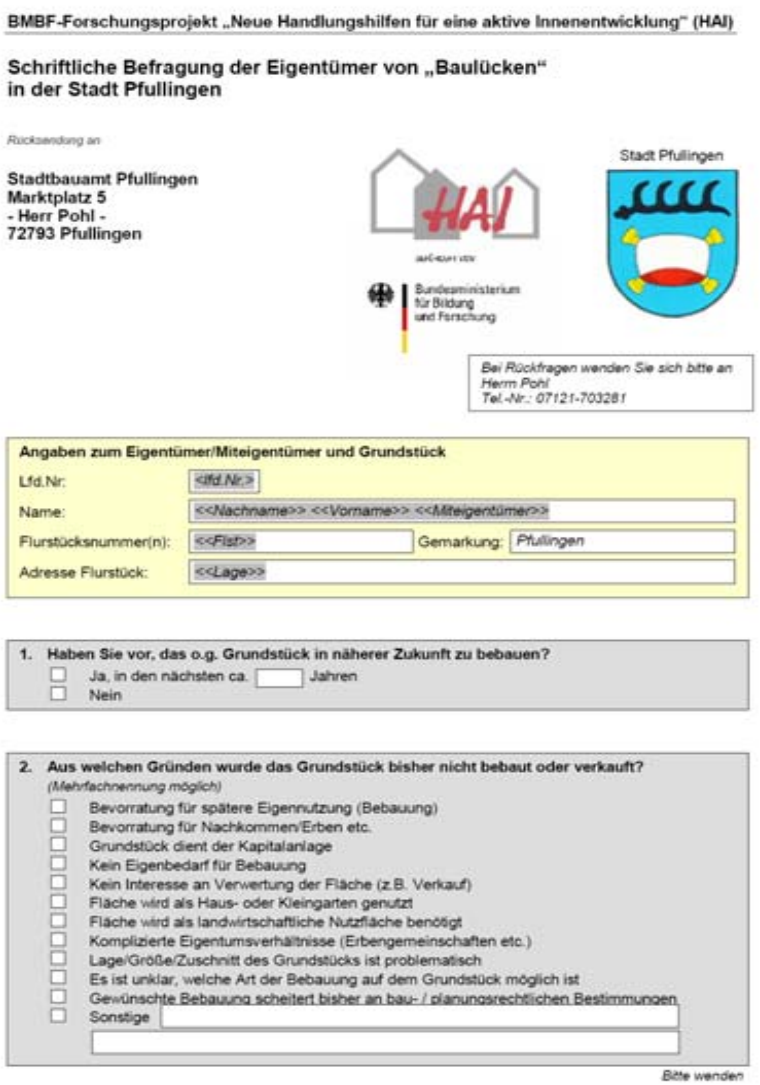
Baulücke

§34 - Gebiet

Brache – Leerstand

Brache – absehbare Nutzungsaufgabe

# Mobilisierung von Baulücken



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**

Stadt Pfullingen

Bundesministerium für Bildung und Forschung

*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.
- ☐ Grundstück dient der Kapitalanlage
- ☐ Kein Eigenbedarf für Bebauung
- ☐ Kein Interesse an Verwertung der Fläche (z.B. Verkauf)
- ☐ Fläche wird als Haus- oder Kleingarten genutzt
- ☐ Fläche wird als landwirtschaftliche Nutzfläche benötigt
- ☐ Komplizierte Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaften etc.)
- ☐ Lage/Größe/Zuschnitt des Grundstücks ist problematisch
- ☐ Es ist unklar, welche Art der Bebauung auf dem Grundstück möglich ist
- ☐ Gewünschte Bebauung scheitert bisher an bau- / planungsrechtlichen Bestimmungen
- ☐ Sonstige

*Bitte wenden*

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

**3. Würden Sie Ihr Grundstück zum Verkauf anbieten?**
- ☐ Ja
  *wenn ja:*
  - ☐ Anbieten des Grundstücks über die Stadt Pfullingen (kostenfreies Einstellen der Daten zum Grundstück und eigener Kontaktadresse auf der Internetseite der Stadt Pfullingen)
  - ☐ Anonymes Anbieten des Grundstücks durch die Stadt Pfullingen (nur Grundstücksdaten, Eigentümer bleibt anonym) und Vermittlung von Kaufinteressenten an den Eigentümer über die Stadt
  - ☐ Verkauf ausschließlich an die Stadt Pfullingen
  - ☐ Verkauf ausschließlich an Dritte ohne Unterstützung durch die Stadt
- ☐ Nein

**4. Würden Sie Ihr Grundstück ggf. gegen ein für Sie geeigneteres Grundstück tauschen?**
- ☐ Ja
  *wenn ja*
  - ☐ gegen ein anderes Baugrundstück inkl. Wertausgleich
  - ☐ gegen landwirtschaftliche Flächen inkl. Wertausgleich
- ☐ Nein

**5. Was wäre aus Ihrer Sicht hilfreich/notwendig, um das Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen oder auf dem Grundstücksmarkt anzubieten (Verkauf, Tausch)?**
*(Mehrfachnennung möglich)*
- ☐ Die Stadt berät Sie architektonisch/städtebaulich
- ☐ Die Stadt schafft Baurecht, sofern noch nicht vorhanden
- ☐ Die Stadt berät Sie zu Fragen des Grundstückverkaufs
- ☐ Die Stadt berät Sie zu Fragen des Grundstücktauschs
- ☐ Sonstiges:

***Bitte den ausgefüllten Fragebogen möglichst umgehend an aufgedruckte Adresse (vorbereitet für Fensterbriefumschlag) zurückschicken oder faxen (Fax 07121/703377).***

***Herzlichen Dank für Ihre Bemühungen!***

# Mobilisierung von Baulücken - Kirchheim unter Teck

**1. Haben Sie vor, das o.g. Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen?**

☐ Ja, in den nächsten ca. ☐ Jahren

☐ Nein

**Ja: 11 %**

**3. Beabsichtigen Sie, Ihr Grundstück zu verkaufen?**

☐ Ja

☐ Nein

**Ja: 17 %**

**→ 22 private Baugrundstücke in Bauflächenbörse**

# Mobilisierung von Baulücken - Kirchheim unter Teck

**2. Aus welchen Gründen wurde das Grundstück bisher nicht bebaut oder verkauft?**

*(Mehrfachnennung möglich)*

- ☐ Bevorratung für spätere Eigennutzung (Bebauung)
- ☐ Bevorratung für Nachkommen/Erben etc.
- ☐ Grundstück dient der Kapitalanlage
- ☐ Fläche wird als Haus- oder Kleingarten genutzt
- ☐ Komplizierte Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaften etc.)
- ☐ Lage/Größe/Zuschnitt des Grundstücks ist problematisch
- ☐ Es ist unklar, welche Art der Bebauung auf dem Grundstück möglich ist
- ☐ Gewünschte Bebauung scheitert bisher an bau- / planungsrechtlichen Bestimmungen
- ☐ Sonstige:

- Bevorratung für spätere Eigennutzung…..... **18 %**
- Bevorratung Nachkommen / Erben ……..... **44 %**
- Kapitalanlage ……..... **12 %**
- Nutzung als Haus- oder Kleingarten ……. **29 %**
- Komplizierte Eigentumsverhältnisse ……..... **5 %**
- Lage / Größe / Zuschnitt problematisch ….. **6 %**
- Art der Bebaubarkeit unklar ……..... **2 %**
- Planungsrechtliche Probleme ……..... **8 %**

# Mobilisierung von Baulücken - Kirchheim unter Teck

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

- ☐ Die Stadt berät Sie architektonisch/städtebaulich
- ☐ Die Stadt berät Sie zu Fragen des Grundstückverkaufs oder Tauschs
- ☐ Sonstiges:

☐ Weiß nicht/keine Meinung

**→ Einladung zu Beratungsgespräch**

Mobilisierung von Baulücken

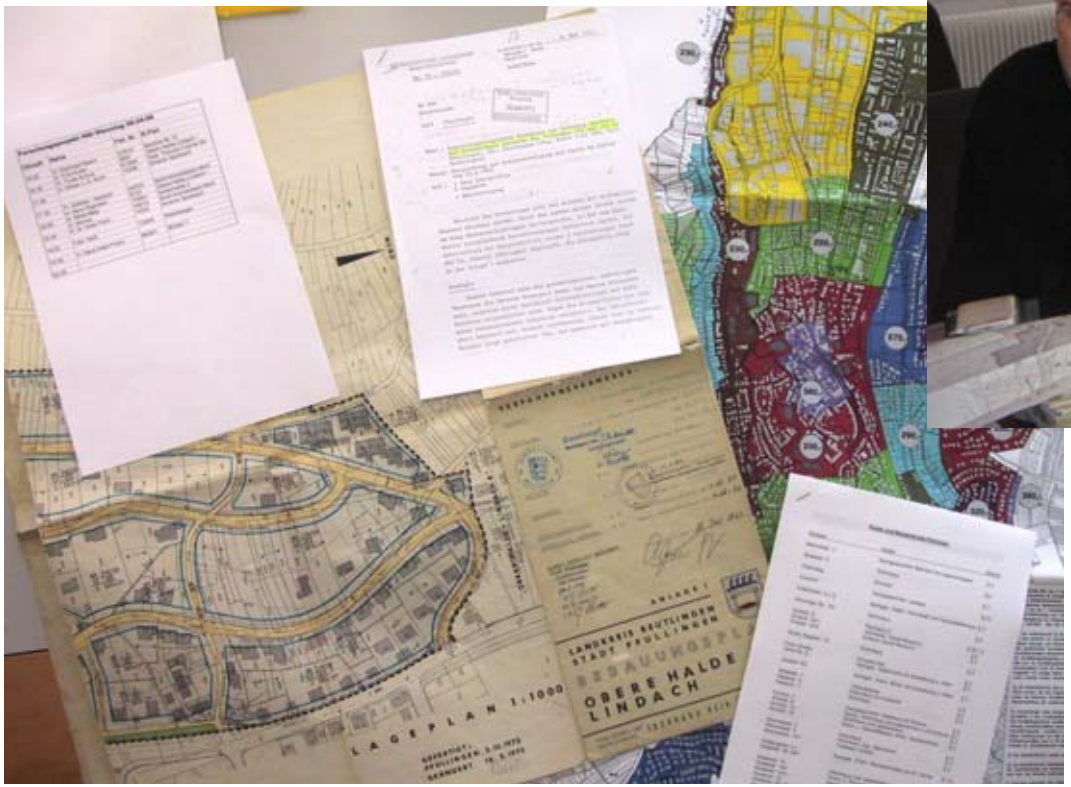
# Ergebnisse der Eigentümeransprache

| | Pfullingen | Kirchheim/Teck |
|---|---|---|
| - Abgefragte Baulücken | 221 | 263 |
| **beantwortete Fragebögen** | 56% | 60% |
| - eigene Bebauungsabsicht | 10 % | 11% |
| - Verkaufsabsicht | 35 % | 17% |
| **kurzfristige Aktivierbarkeit** | **45 %** | **28%** |
| - Bevorratung / Kapitalanlage | | |
| **mittelfristige Aktivierbarkeit** | **34 %** | **56%** |
| **Summe** | **79%** | **84%** |

# Mobilisierung von Baulücken - Pfullingen

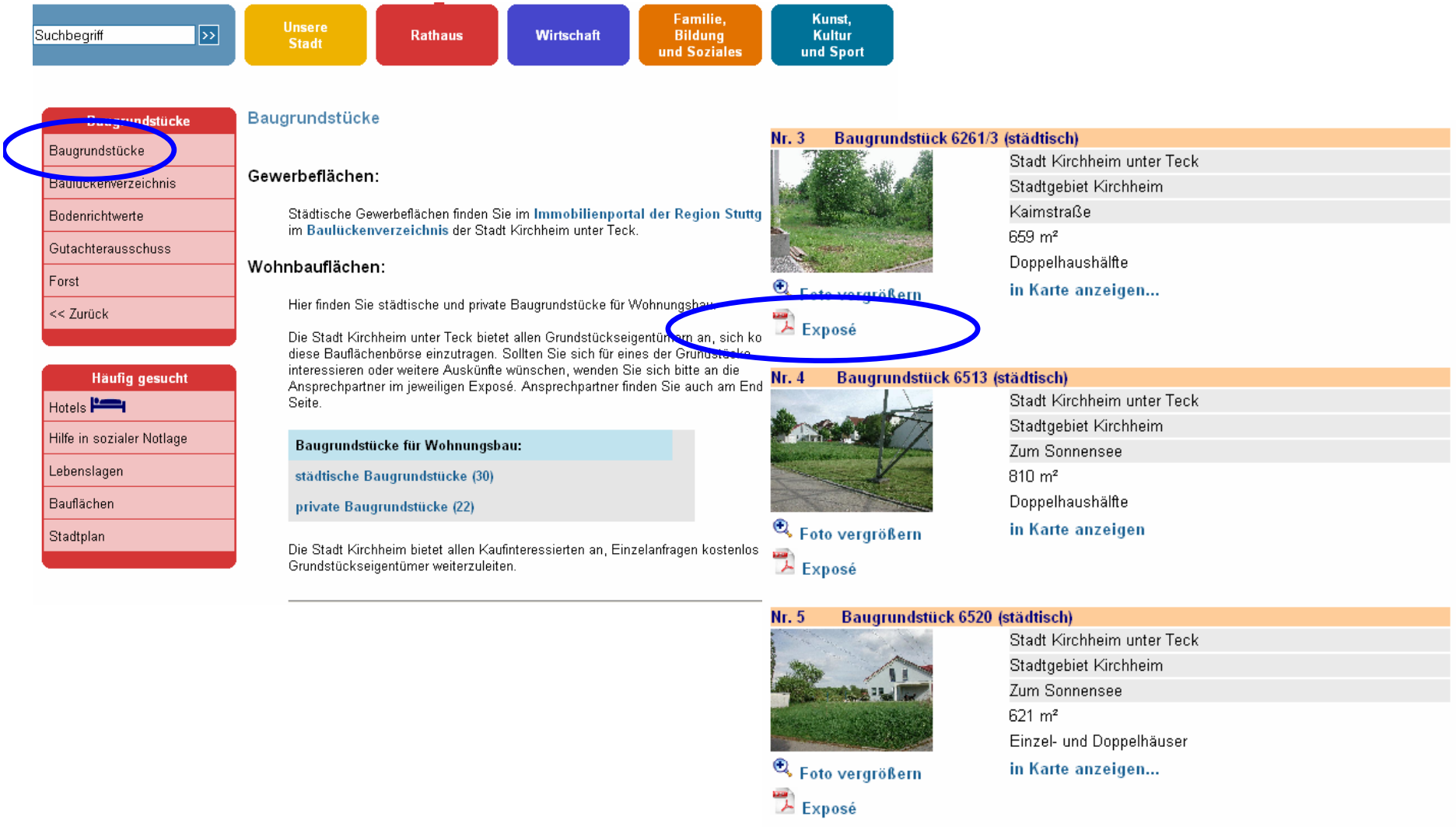
## Bauberatung





# Mobilisierung von Baulücken - Kirchheim unter Teck

## **Bauflächenbörse unter *www.kirchheim-teck.de***



# Mobilisierung von Baulücken - Kirchheim unter Teck

**Exposé**



GROSSE KREISSTADT

KIRCHHEIM
UNTER TECK

**Kurzexposé über das Flurstück 6261/3**
**Stadtgebiet Kirchheim, Kaimstraße**

Übersichtskarte

Grundstücksbeschreibung:

| | |
|---|---|
| Eigentümer: | Stadt |
| Flurstücksnummer: | 6261/3 |
| Lage: | Kaimstraße |
| Grundstücksfläche: | 659 m² |
| **Kaufpreis:** | **250.220 €** |
| Bebauungsplan: | 10.04 Burgtobel-Würstlesberg |
| Allgemeines Wohngebiet: | WA |
| Bauweise: | - Einzel- und Doppelhäuser |
| Grundflächenzahl (GRZ): | 0,3 |
| Geschossflächenzahl (GFZ): | - |
| Vollgeschosse: | I |
| Dachform: | Satteldach, v.P. 25-30° |
| Firsthöhe: | - |
| Traufhöhe: | - |

Bebauungsplanauszug

Luftbild

Gebietsbeschreibung:
Das Baugebiet Burgtobel-Würstlesberg befindet sich am nördlichen Stadtrand von Kirchheim unter Teck in unmittelbarer Nähe des Waldgebietes „Hohes Reisach".
In einem gewachsenen Wohngebiet wurden zusätzlich 5 neue Bauplätze ausgewiesen.
Das Stadtzentrum ist durch einen Fußweg gut erreichbar

Auskünfte und weitere Informationen:

**Liegenschaftsamt**
**Alleenstraße 3, Zimmer 321/322,**
**73230 Kirchheim unter Teck**

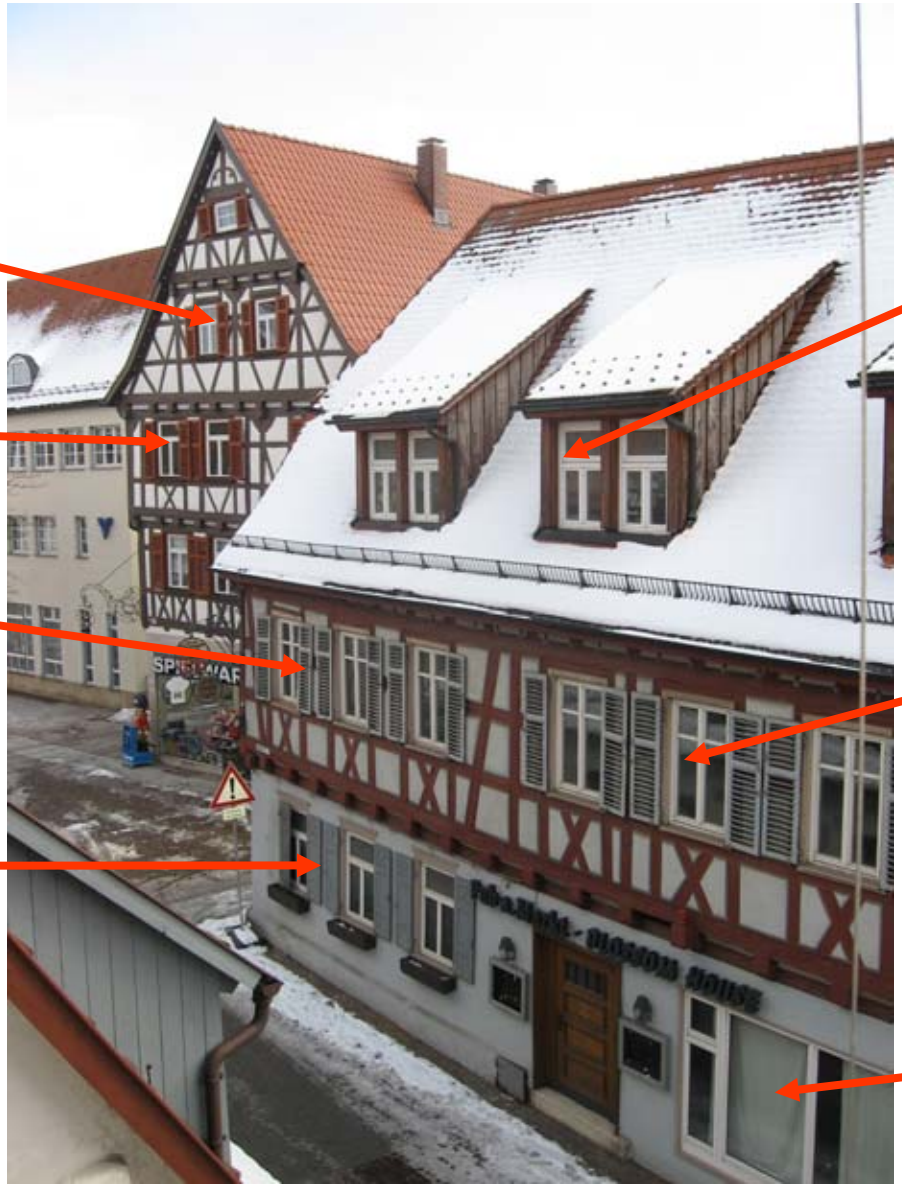
Ansprechpartner:

| | |
|---|---|
| Frau Oesterle | Tel.: 07021 502-414 |
| Frau Schreiber | Tel.: 07021 502-423 |
| Herr Holub | Tel.: 07021 502-425 |

Fax.: 07021 502-426
E-Mail: liegenschaften@kirchheim-teck.de

3/3

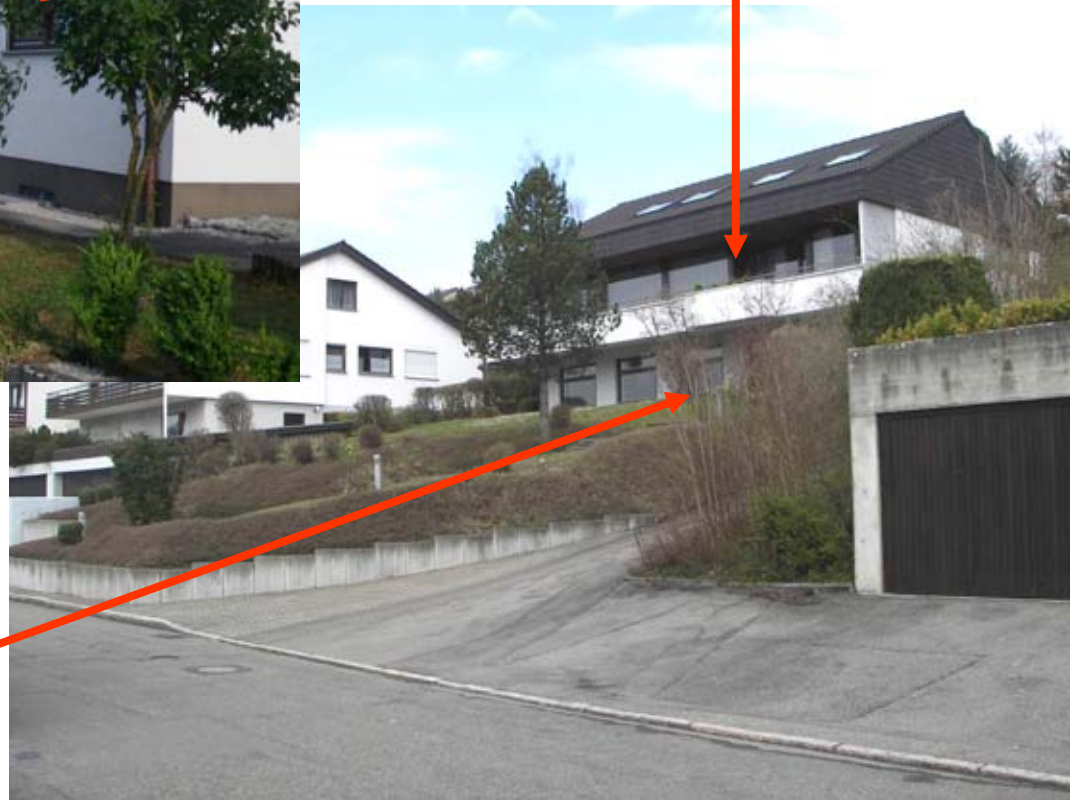
# Mobilisierung von Baulücken - Kirchheim unter Teck



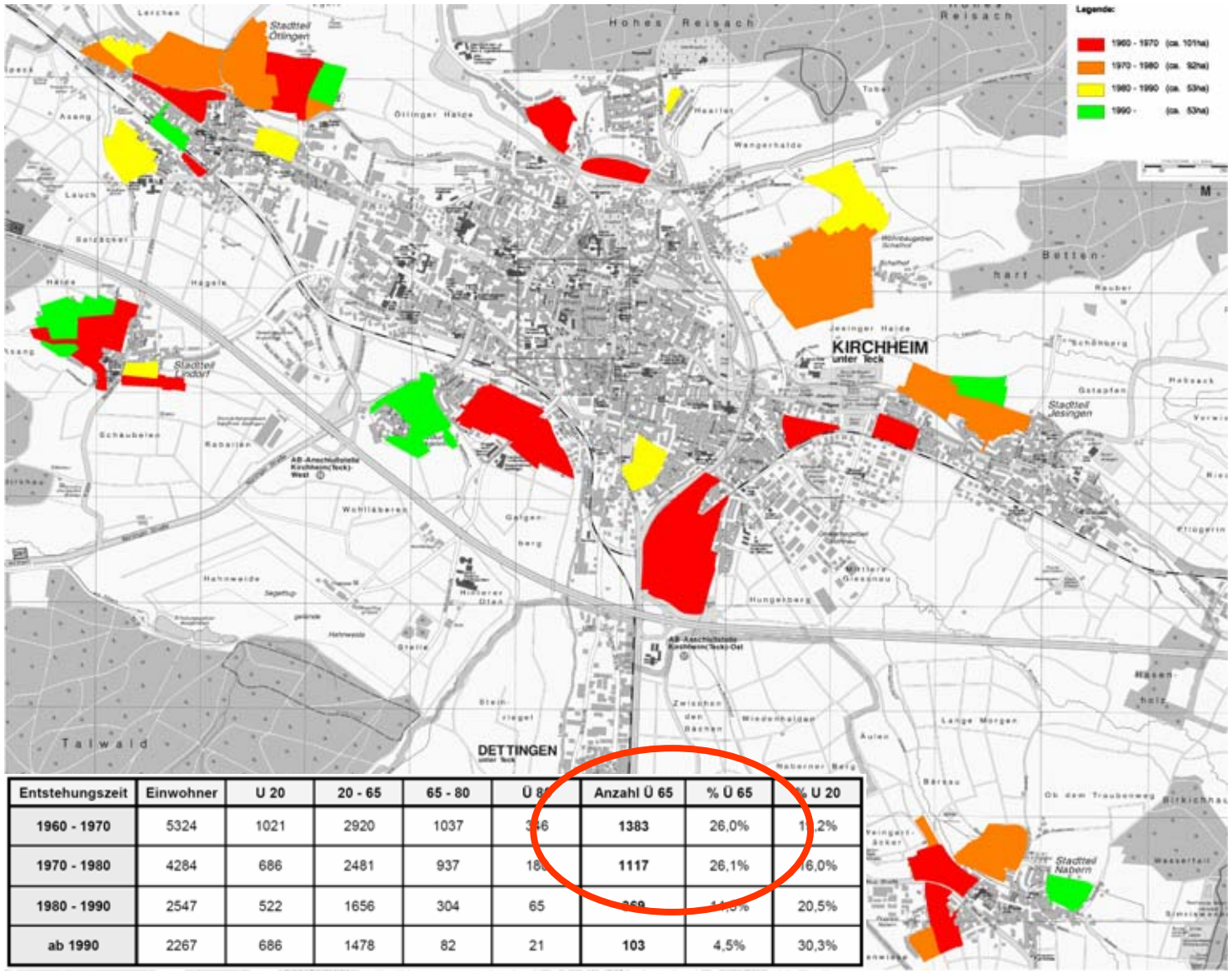
# Mobilisierung von Baulücken – Kirchheim unter Teck




**Heute schon leer!**

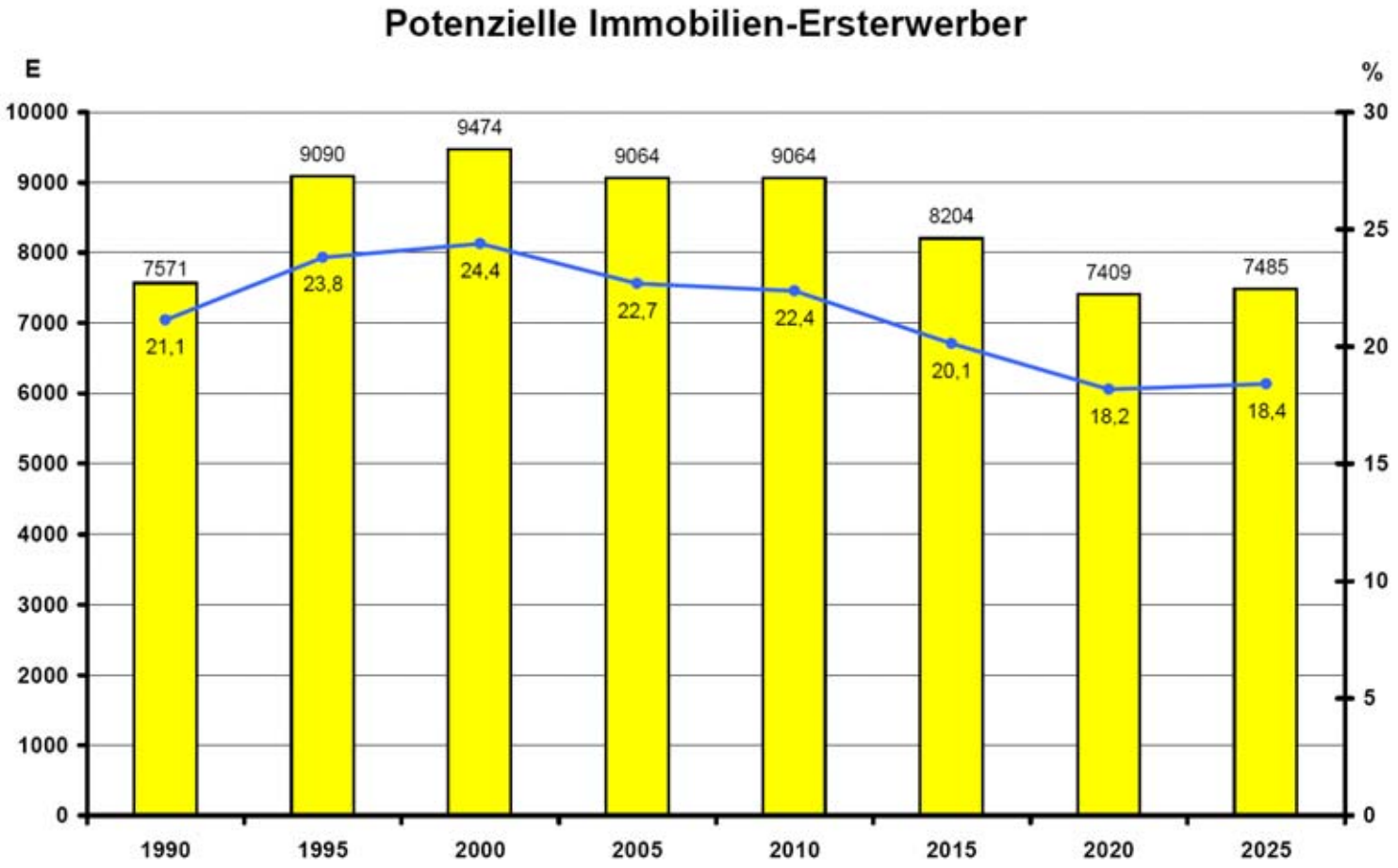


# Mobilisierung von Baulücken - Kirchheim unter Teck

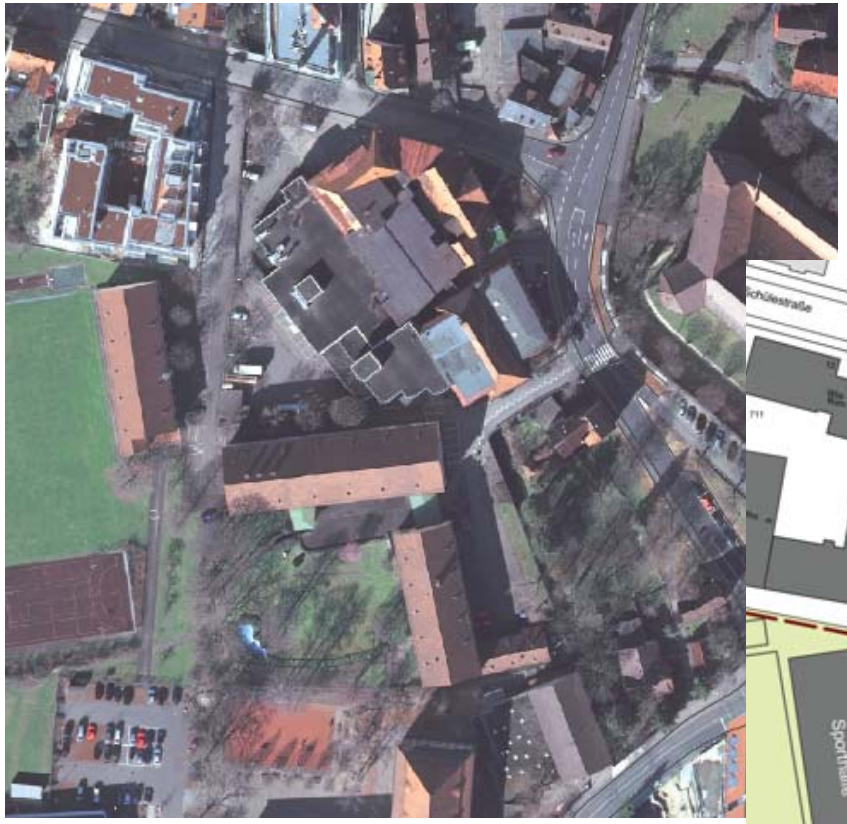



| Entstehungszeit | Einwohner | U 20 | 20 - 65 | 65 - 80 | Ü 8 | Anzahl Ü 65 | % Ü 65 | % U 20 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1960 - 1970 | 5324 | 1021 | 2920 | 1037 | 346 | 1383 | 26,0% | 19,2% |
| 1970 - 1980 | 4284 | 686 | 2481 | 937 | 180 | 1117 | 26,1% | 16,0% |
| 1980 - 1990 | 2547 | 522 | 1656 | 304 | 65 | 369 | 14,5% | 20,5% |
| ab 1990 | 2267 | 686 | 1478 | 82 | 21 | 103 | 4,5% | 30,3% |

# Mobilisierung von Baulücken - Kirchheim unter Teck




Quelle: Statistisches Landesamt Baden- Württemberg, 2010



## Innenentwicklung bedeutet nicht nur Nachverdichtung!



# Herzlichen Dank
# für Ihre Aufmerksamkeit !

Gernot Pohl
Amt für Stadtentwicklung
Alleenstraße 1-3
73230 Kirchheim unter Teck

T 07021-502439
F 07021-502430
E g.pohl@kirchheim-teck.de