Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg

Alfred Ruther-Mehlis

IAF
Institut für Angewandte Forschung
der Hochschule für
Wirtschaft und Umwelt
Nürtingen-Geislingen

Anstoß: komreg

komreg
Kommunales Flächenmanagement in der Region

REFINA

gefördert vom
Bundesministerium
für Bildung
und Forschung

Projektträger

Projektträger Jülich
Forschungszentrum Jülich

Projektbegleitung

difu

komreg
Kommunales Flächenmanagement in der Region

Arbeitsschritte und Ergebnisse

komreg
Kommunales Flächenmanagement in der Region



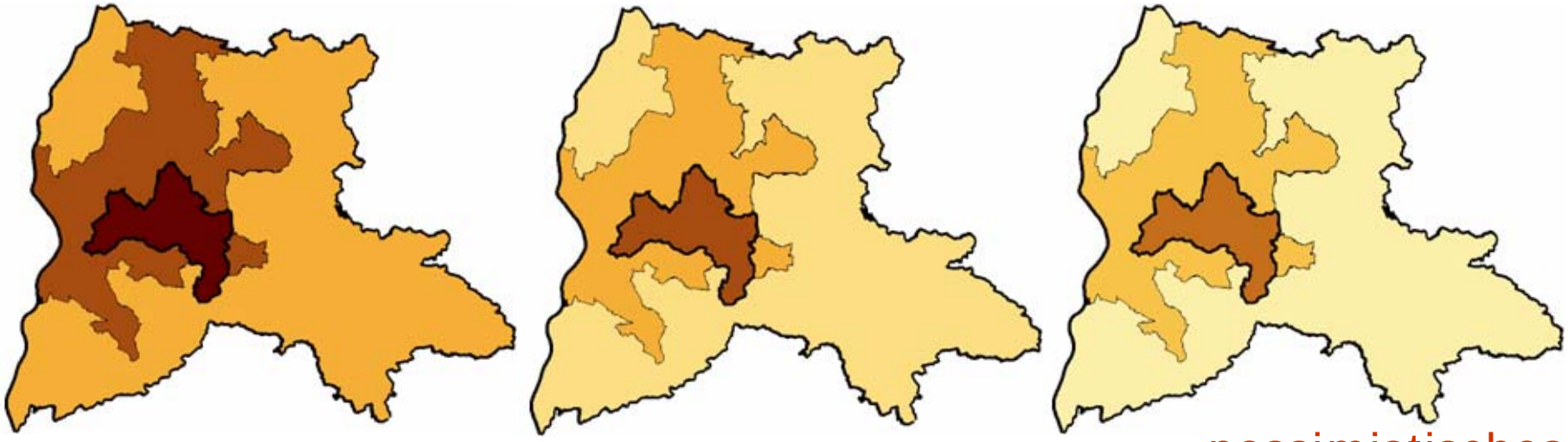
Zentrale Ergebnisse:

1. weiterer Wohnungsneu-baubedarf
2. umfassende Innenentwick-lungspotentiale
3. Innenentwick-lung ist auch ökonomisch günstiger
4. regionale Strategien erforderlich

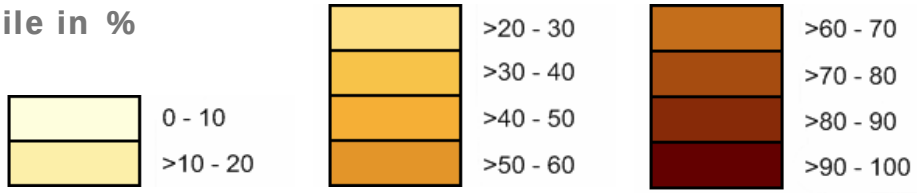
komreg
Kommunales Flächenmanagement in der Region

Region Freiburg: Szenarien der Siedlungsentwicklung

Deckungsgrad des Wohnbauflächenbedarfs durch realisierbare Potenziale im Bestand bis 2030 (in %)



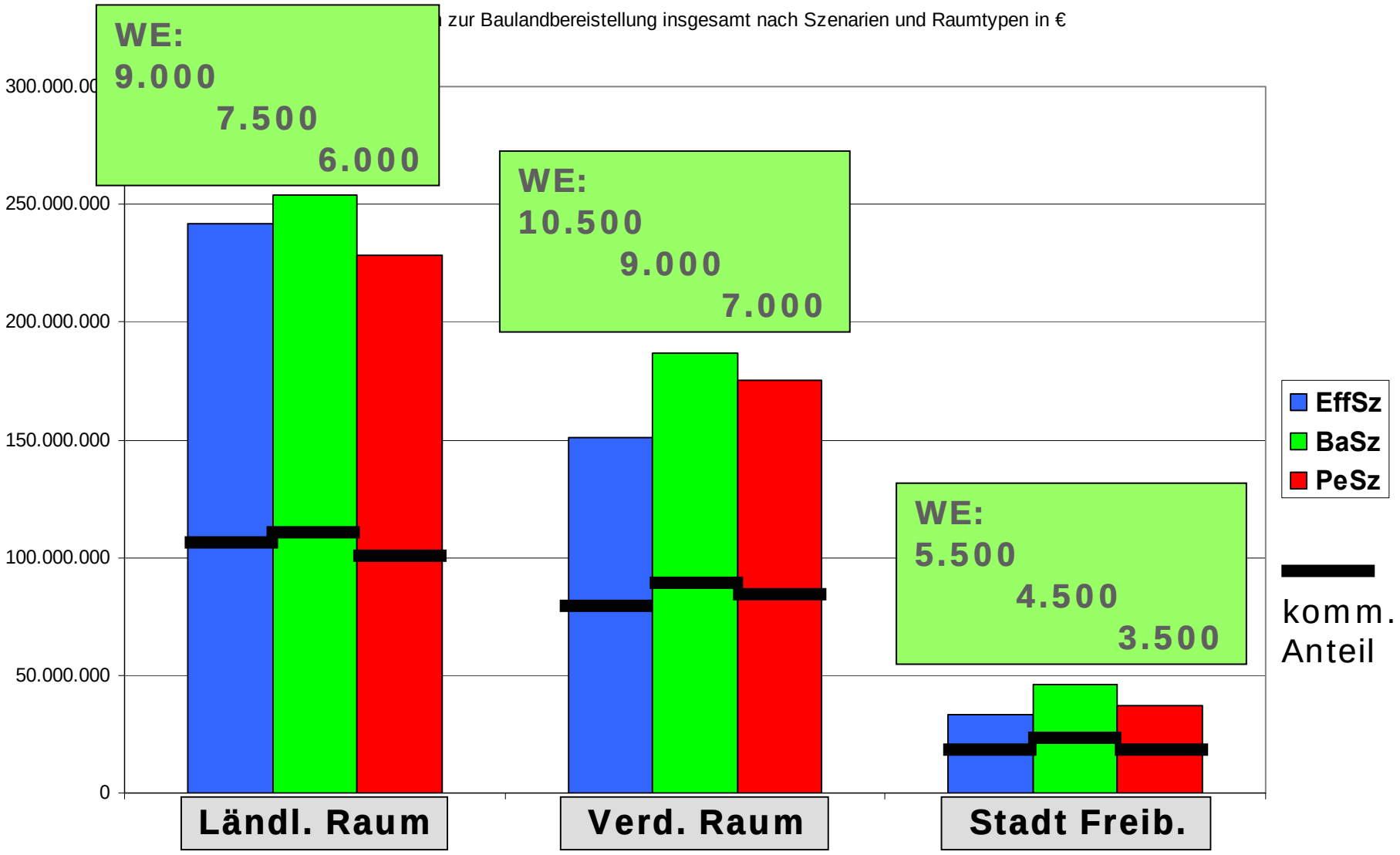
Effizienzszenario | Basisszenario | pessimistisches Szenario



(Quelle: Öko-Institut e.V.)

komreg
Kommunales Flächenmanagement in der Region

Region Freiburg: Kosten der Baulandbereitstellung



Projektvorstellung PFIF

PFIF besteht aus den Verbundpartnern:

Öko-Institut e.V.
Institut für angewandte Ökologie
Institute for Applied Ecology

Freiburg
IM BREISGAU

BAADER KONZEPT

IAF
Institut für Angewandte Forschung
der Hochschule für
Wirtschaft und Umwelt
Nürtingen-Geislingen

PFIF ist ein Forschungsprojekt im Rahmen von BWPLUS

(Baden-Württemberg Programm Lebensgrundlage Umwelt und ihre Sicherung - Mit dem Förderprogramm BWPLUS des Umweltministeriums Baden-Württemberg werden Projekte der anwendungsorientierten Umweltforschung gefördert.)

Baden-Württemberg
UMWELTMINISTERIUM

Bausteine im Projekt PFIF

Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg

Zielsetzung:

Reduzierung der Flächeninanspruchnahme in einer Wachstumsregion durch Erprobung und Anwendung von Umsetzungsinstrumente des kommunalen und regionalen Flächenmanagements

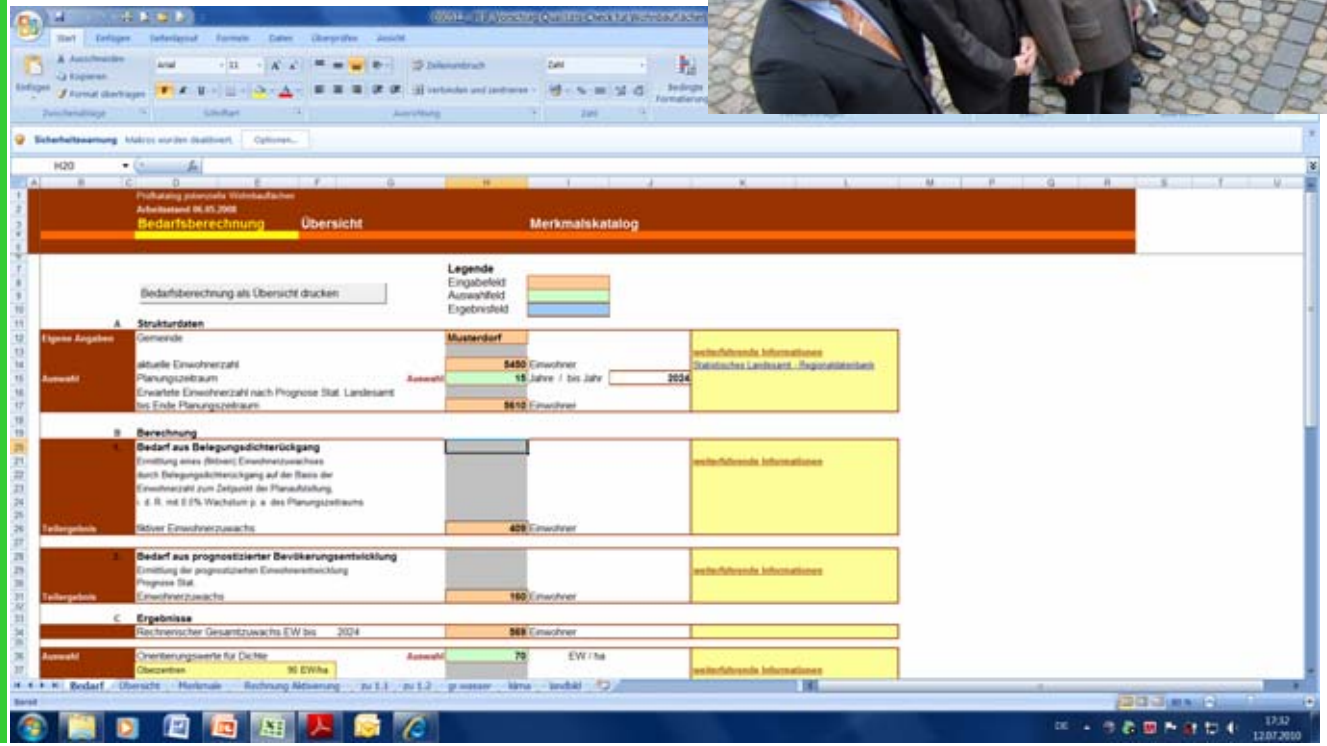
1. Etablierung eines regionalen **Dialogs zu Standortanforderungen** und Nachfrageerwartungen **bei Gewerbeflächen**
2. Aufbau einer **gemeindeübergreifenden Wohnbaulandbörse** zur Vermarktung bisher nicht systematisch am Markt präsenter Innenentwicklungspotenziale inklusive konkreter Handlungshilfen für Eigentümer und potenzielle Bauherren (z.B. Bauberatungsmodelle)
3. Vorabstimmung und Initialisierung zum Aufbau eines regionalen **Wohnbauflächenpools**

Instrumente zur Förderung der Innenentwicklung

Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg

Allianz zum Flächensparen:
Selbstverpflichtung zur Nachhaltigen Siedlungsentwicklung





PFIF-Rechner:
Bedarfsermittlung gemäß Vorgaben Land/RP inkl. Qualitätscheck

Gewerbeflächendialog

Umfassende Gewerbeflächenpotenziale

PFiF Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg

Kommune	Einwohner 2006	Anzahl Flächen	Gesamtfläche (ha)***
Au	1.369	1	0,8
Ballrechten-Dottingen*	2.207	9	3,4
Breisach	14.398	47	19,1
Emmendingen	26.330	69	26,6
Hartheim	4.585	17	4,3
Herbolzheim	9.933	87	46,6
Merzhausen	4.665	2	0,6
Schallstadt	5.952	6	0,9
Titisee-Neustadt**	11.902	28	12,1
Umkirch	5.206	42	19,6
Summe		308	134,3

*z.T. Arrondierungsflächen übernommen (vgl. MELAP)

ohne Streusiedlungen * inkl. geringfügig bebaute Flächen

Gewerbeflächendialog
Stark regional geprägte Märkte

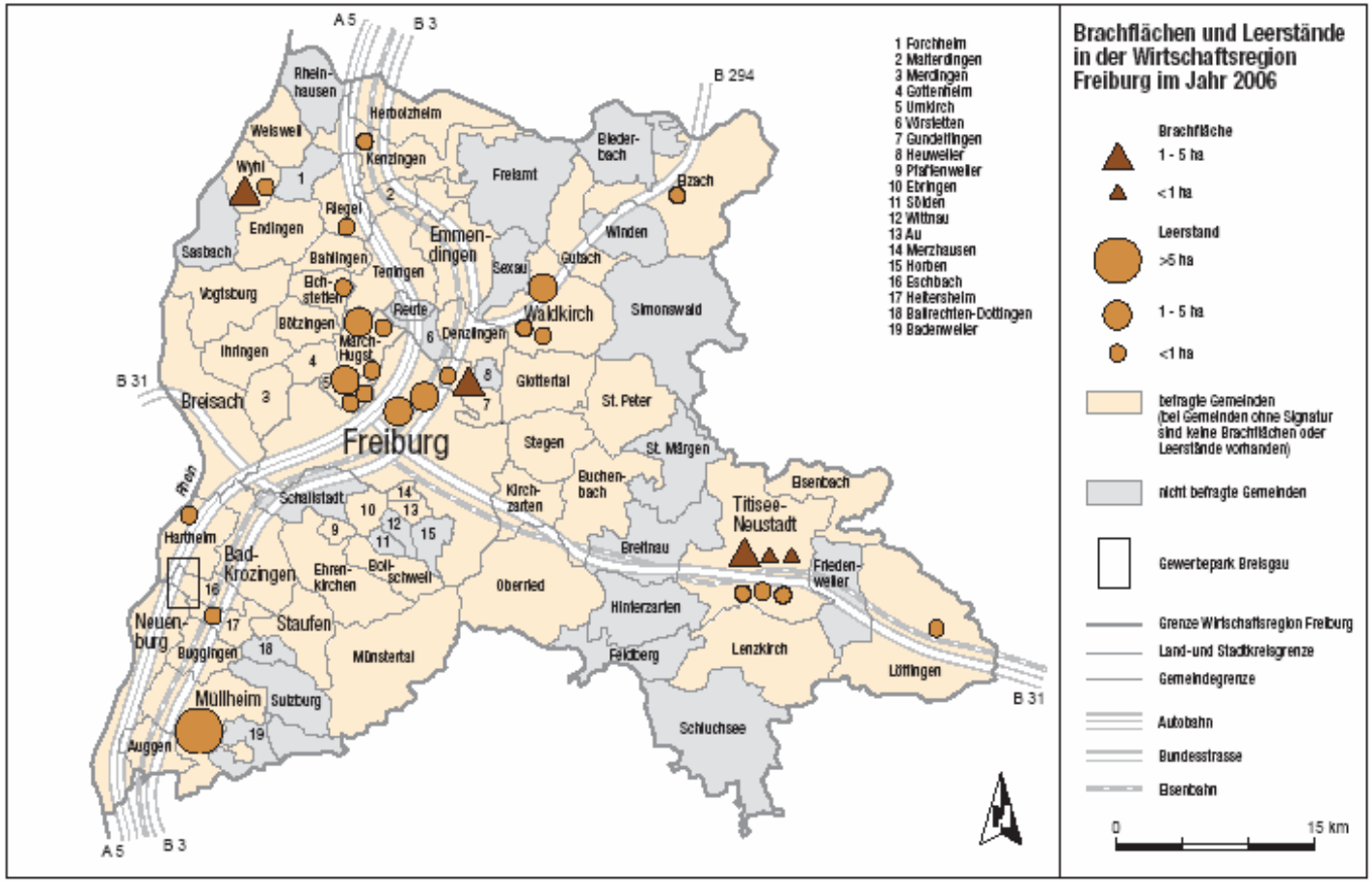
- Die Gewerbeflächennachfrage kommt überwiegend aus der Region selbst **(≥ 80 %)**
- Exogene Nachfrager: insbesondere Logistik und Handel

- Ursachen für lokal/regional geprägte Nachfrage:
  - Betriebsumzüge sind sehr aufwendig, Bindung und Potential der Mitarbeiter
  - Flächenknappheit, hohe Bodenpreise
  - Z.T. Mangel an großflächigen Angeboten an präferierten Standorten
  - Vielfach Mangel an professionell betriebenen Gewerbeparks und Mietangeboten

Gewerbeflächendialog
Brachflächen und Leerstände

…auch in einer Wachstumsregion

Quelle: Wirtschaftsförderung Region Freiburg

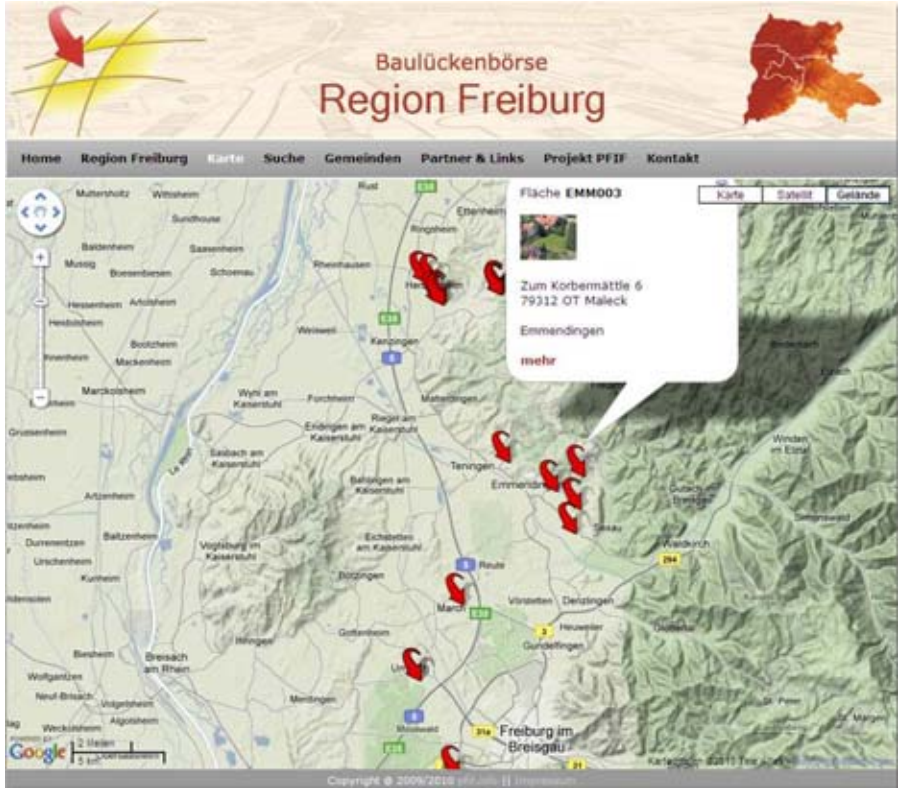


Gewerbeflächendialog
Laufender Prozess

1. Workshop mit **Städten und Gemeinden** am 22.10.2009
   - Probleme der Bedarfsermittlung → Angebotsplanung
   - regionales Denken, aber lokal bezogenes Handeln, bisher wenig Kooperation (bis auf Gewerbepark Breisgau)
   - bisher keine gemeinsamen Standards
2. Workshop mit **IHK, HK und Unternehmensvertretern** am 20.04.2010
   - Sorge um bestehende Standorte: Trading-down-Prozesse, heranrückende Wohnnutzung
   - Flächenmengen reichen, aber kein Qualitätsmanagement (Infrastrukturen, ÖPNV) und noch zu wenig Beratung
   - Forderung nach Planungssicherheit, Flexibilität, Bestandsmanagement, Vermeidung von Umsiedlungen
3. **Gemeinsamer Workshop** am 17.09.2010
   - Positionen der Anderen kennenlernen, gemeinsame Wege suchen
   - Verstetigung des Dialogs

Instrument: Regionale Baulückenbörse

- Internetportal www.baulueckenboerse.de präsentiert gemeinde-übergreifend innerörtliche Baulandpotenziale in der Region Freiburg



- Kommunen identifizieren Innenentwicklungsflächen und befragen Eigentümer hinsichtlich Verkaufsbereitschaft

Regionale Baulückenbörse
Erste Erfahrungen

- Kontinuierliche Besucherzahlen auf der Webseite www.baulueckenboerse.de – über 4.000 Besucher in 4 Monaten
- Flächenangebote stellen echten Mehrwert zu konventionellen Neubau-Flächen kommerzieller Makler-Börsen dar
- Seit dem Start wurden bereits 3 Baulücken verkauft
- Kreis der teilnehmenden Städte und Gemeinden wird aufgrund guter Erfahrungen erweitert
- Für die Teilnahme an der Börse sowie für die Vermittlung von Flächen fallen keine Kosten an

Regionale Baulückenbörse

Analyse der Zugriffe auf Inhalte

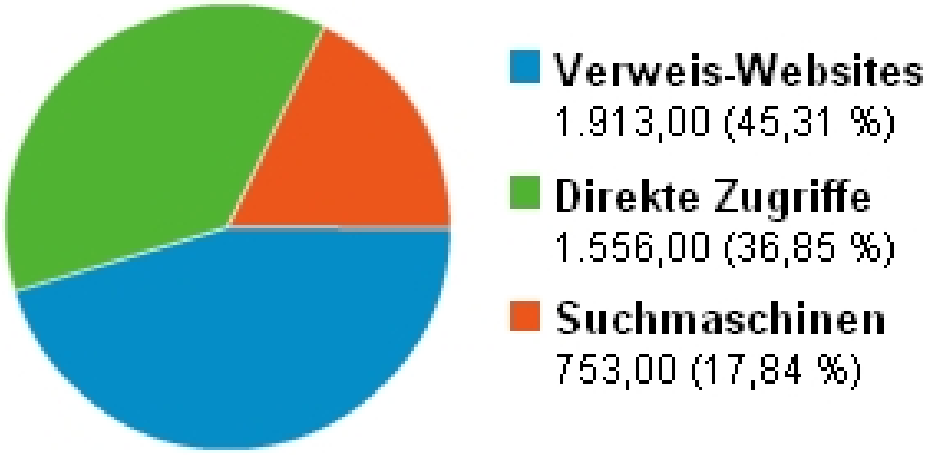
- Räumliche Verteilung der Zugriffe aus Deutschland seit Start Mitte Februar



Regionale Baulückenbörse
Analyse der Zugriffe auf Inhalte

Übersicht über die Zugriffsquellen

- Grafik zeigt, wie Besucher die Seite bislang gefunden haben.
- Direkte Zugriffe bedeutet, dass Domainname direkt in die Adresszeile des Browsers eingegeben wurde (zeigt hohe Bekanntheit und Wiedererkennungswert der Domain www.baulueckenboerse.de



Regionale Baulückenbörse
Analyse der Zugriffe auf Inhalte

	Quelle	Keine	Besuche ↓
1.	herbolzheim.de		601
2.	freiburg.de		575
3.	march.de		160
4.	eichstetten.de		98
5.	oeko.de		86
6.	pfif.info		81
7.	suedbaden.business-on.de		53
8.	stadt-herbolzheim.de		52
9.	baaderkonzept.de		34
10.	freiburg-schwarzwald.de		19

- Grafik zeigt von welchen verweisenden Seiten Besucher auf die Baulückenbörse gelangen → Suchende kommen v.a. über die kommunalen Webpräsenzen
- Emmendingen noch nicht in den TOP 10, da Verlinkung erst sehr spät erfolgte

Regionale Baulückenbörse

Analyse der Zugriffe auf Inhalte

3.169 Personen besuchten diese Website


4.222 Besuche


3.169 Absolut eindeutige Besucher


29.190 Seitenaufrufe


6,91 Durchschnittliche Anzahl an Seitenaufrufen


00:03:23 Besuchszeit auf Website


27,57 % Absprungrate


74,89 % Neue Besuche

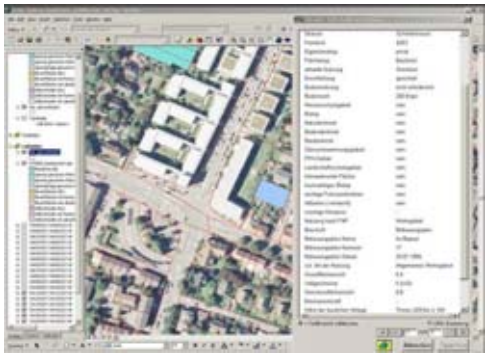
- 4.222 Besuche insgesamt, davon 3.169 eindeutige Besucher (Rest automatische Robots) durchschnittliche Besuchszeit interessant.
- 75% neue Besuche heißt auch, dass 25% wiederkehrende Besucher sind
- Absprungrate bedeutet: Besucher sieht erste Seite (i.d.R. Home-Seite und springt von hier gleich wieder ab)

Perspektive Wohnbauflächenpool

Derzeit diskutierte Lösungsansätze zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme:

- Innenentwicklung
- Flächenmanagement
- Kooperationen

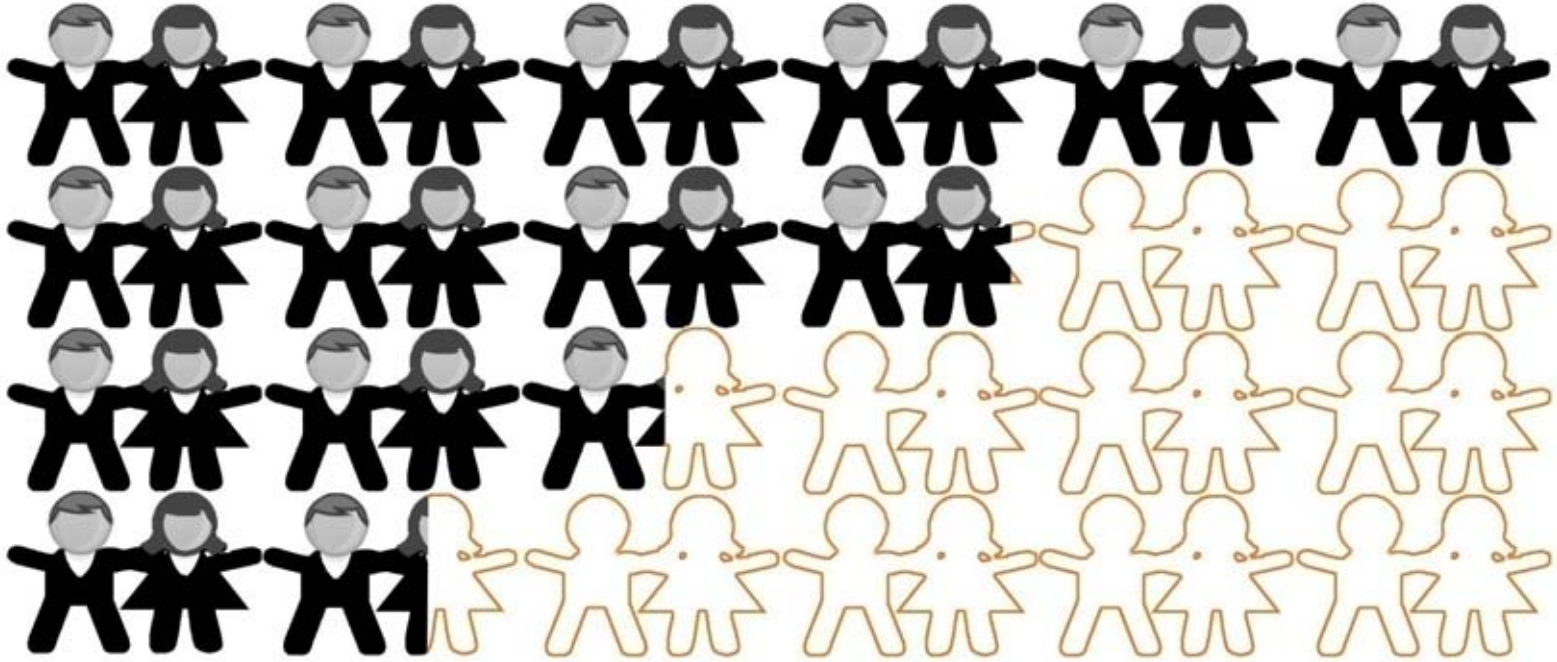






Wohnbauflächenpool
Problematik Demographie

Demografische Entwicklung ist grundgelegt



Ausgleich durch Zuwanderung?

Wohnbauflächenpool
Recherche Kooperationsprojekte

PFiF Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg

– Kooperationen sind angewandte Erfolgsmodelle in verschiedensten kommunalen Aufgabenbereichen

– Entwicklungen, auf die die Gemeinden wenig Einfluss haben, sind in Kooperation besser zu bewältigen → Auslastung sozialer und kultureller Infrastrukturen, wie Krankenhäuser, Kultureinrichtungen

Warum nicht auch bei
… Wohnbauflächen?

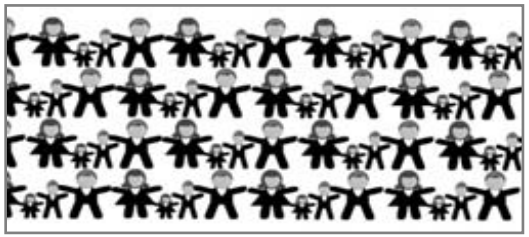






Wohnbauflächenpool
Problematik

Sich ändernde Rahmenbedingungen



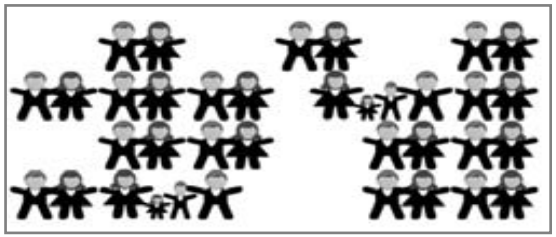
Einwohnerstagnation, -rückgang

Sinkende Nachfrage

Mehr Wohnfläche je EW

Erhalt und Unterhalt Infrastruktur

Flächenkonkurrenz



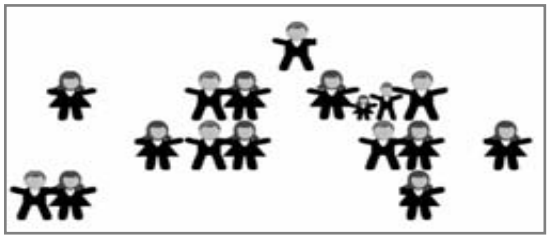
Weniger Menschen auf größerer Siedlungsfläche

Zunehmende Leerstände

Schwierigkeiten Bauplätze zu vermarkten

Leerstände Infrastruktur

Ruinöse Flächenkonkurrenz



Disperse Siedlungsstrukturen: flächen- kosten- und energieintensiv

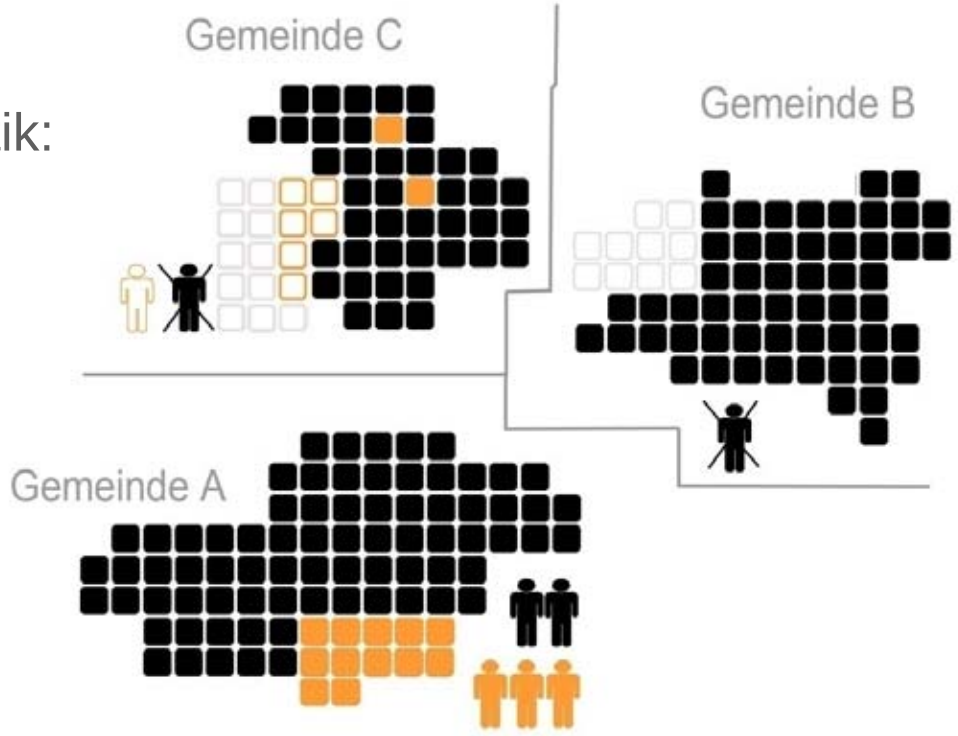
???



Wohnbauflächenpool
Arbeitskonzept

Gemeinden betreiben eine abgestimmte Wohnungsbaupolitik:

- bringen vorhandene Wohnbauflächen ein
- entwickeln neue Flächen gemeinsam
- bilden eine Chancen- und Risikogemeinschaft und
- gleichen Nutzen und Lasten untereinander aus



Die Anpassung der Wohnfolgeeinrichtungen erfolgt abgestimmt je nach Bevölkerungszusammensetzung und finanziellen und organisatorischen Möglichkeiten der Gemeinden.

Wohnbauflächenpool
Workshops

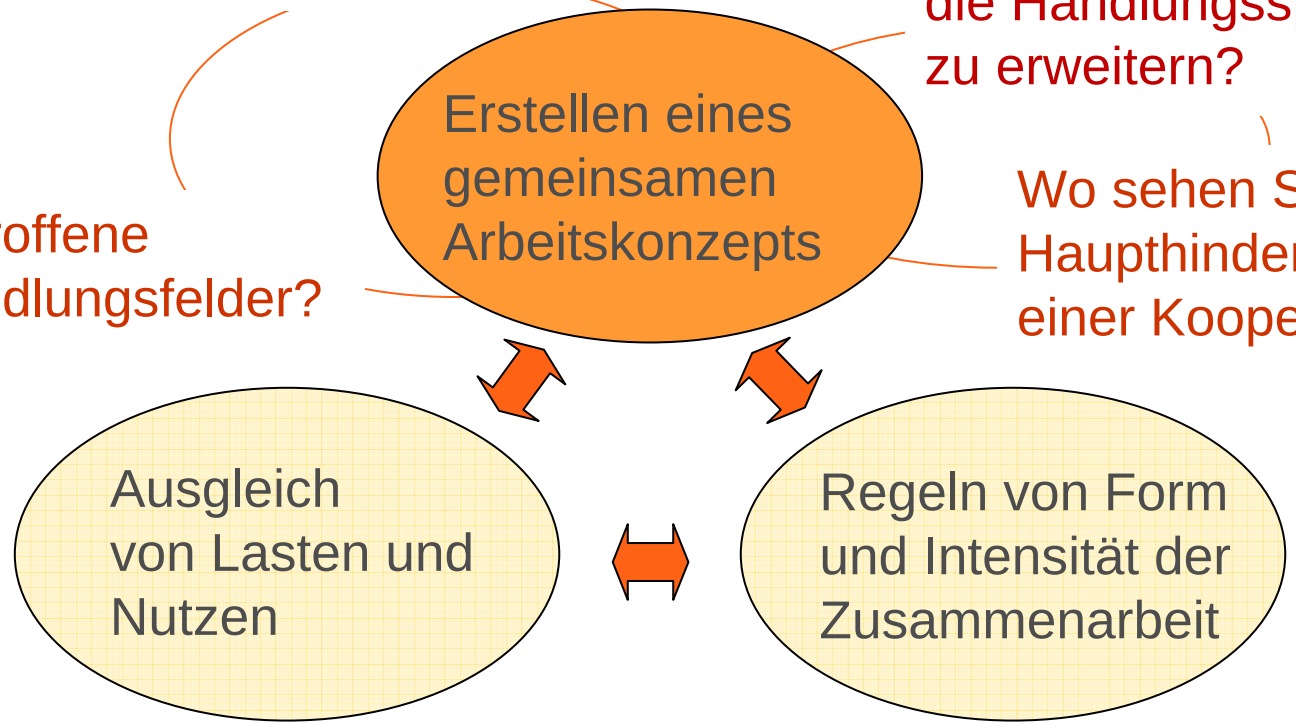


Welche Probleme sehen Sie bei der Baulandausweisung in ihrer Gemeinde?

Welche Chancen sehen Sie, durch Kooperation die Handlungsspielräume zu erweitern?

Betroffene Handlungsfelder?

Wo sehen Sie die Haupthindernisse einer Kooperation ?



Wohnbauflächenpool

Wieso nicht auch bei Wohnbauflächen?

Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg

Workshops:

Wo liegt die besonderen Herausforderungen einer Kooperation?

Ausweisung + Verkauf Neubauflächen Planung, Aufbereitung, Erschließung von Neubauflächen	**Unterhaltung +Betrieb Neubauflächen** Betriebs und Instandhaltungsaufwendungen der Neubauflächen
Anpassung technischer Infrastruktur der Gemeinde Wasser, Abwasser, leitungsgebundene Netze, Straßen	**Anpassung sozialer Infrastruktur der Gemeinde** Betreuung + Bildung, soz. Dienstleistungen
Infrastrukturelle Folgeeffekte Gemeinde Nahversorgung, Med. Dienstleistungen, ÖPNV	**Demografische Entwicklung Gemeinde** Natürliche Bevölkerungsentwicklung, Wanderungen
Kommunaler Haushalt Direkte Einnahmen und Ausgaben	**Finanzielle Folgeeffekte Gemeinde** Indirekte Einnahmen und Ausgaben durch kommunalen Finanzausgleich, Bodenpreise
Natur und Umwelt in der Gemeinde Umgebung, Naherholung, Identität	**Planungshoheit der Gemeinde** Bauleitplanung als originäre Aufgaben der Gemeinde, Entscheidungsbefugnisse des Gemeinderats



- Demografische Entwicklung
- Soziale Infrastruktur
- komplexe Wirkungsmechanismen

Wohnbauflächenpool
Laufender Prozess

- Nächte Runde am 26. Juli 2010
- Trend: Überschaubare Lösungen
- Ggf. interkommunale Wohngebiete unter Einbeziehung von Oberzentrum und Nachbarn



Ausblick PFIF

- Verstetigung des Qualitätsanspruchs
- Sich selbst tragende Kommunikations- und Abstimmungsprozesse
- Anregungen für kommunale und interkommunale Projekte zur Förderung der Innenentwicklung in der Region

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit!

Alfred Ruther-Mehlis

IAF
Institut für Angewandte Forschung der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

www.pfif.info
www.baulueckenboerse.de
www.komreg.info