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

PFiF
Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg

# Siedlungsflächenmanagement regional denken

## Praxisbeispiele regionalen Flächenmanagements in der Region Freiburg

Im Rahmen der Hessen – REFINA – Veranstaltung:
Auf dem Weg zur Nachhaltigkeit
Flächenmanagement in Kommune
und Region

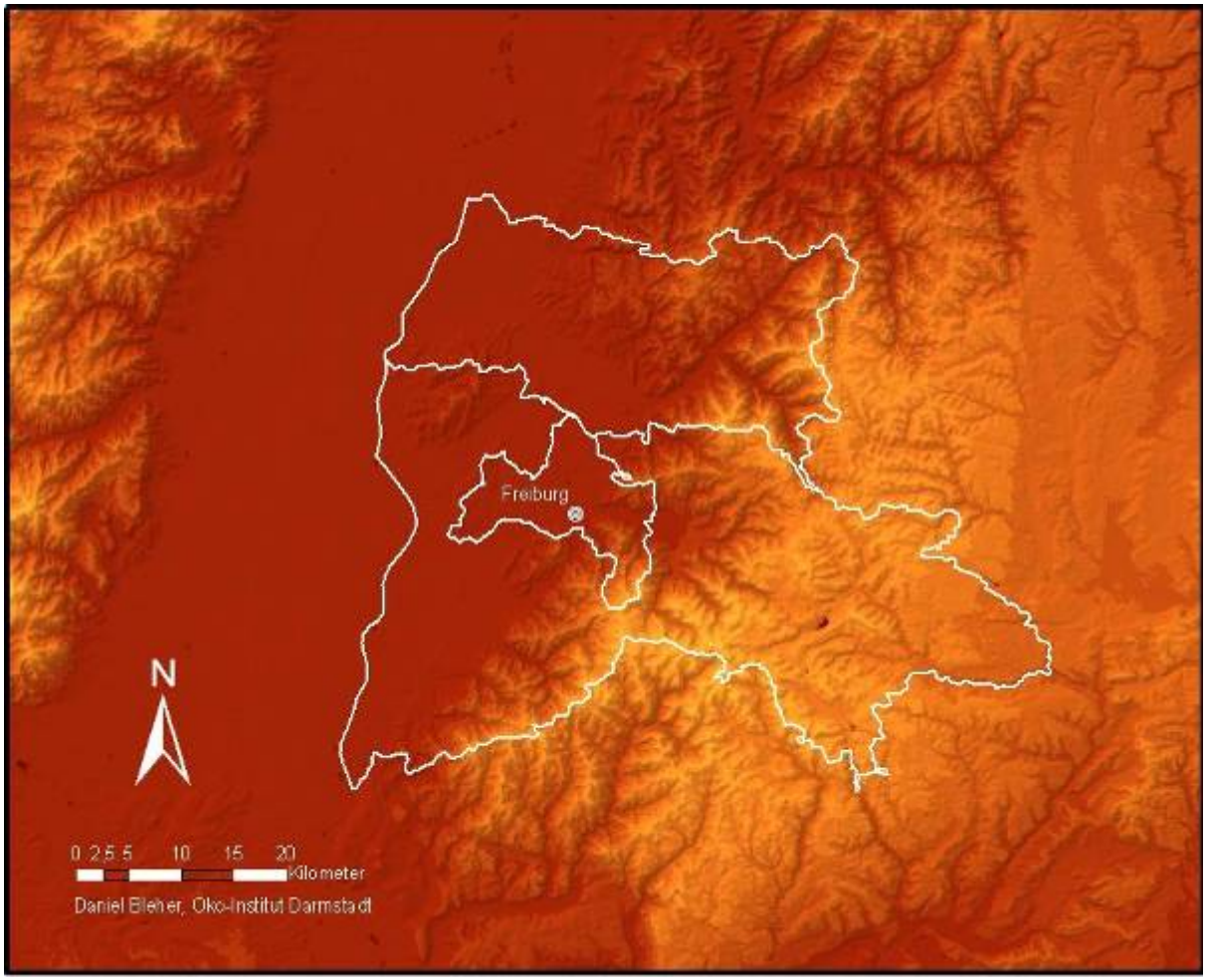
27. Jan. 2011

Daniel Bleher
Öko-Institut e.V.

# PFIF = **P**raktiziertes **F**lächen-management **i**n der Region **F**reiburg

| | |
|---|---|
| PFIF besteht aus den Verbundpartnern: | Öko-Institut e.V. Institut für angewandte Ökologie Institute for Applied Ecology; BAADER KONZEPT; Freiburg im Breisgau; IAF Institut für Angewandte Forschung der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen |
| PFIF ist ein Projekt im Rahmen von: | BW PLUS |
| gefördert durch: | Baden-Württemberg MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND VERKEHR |
| Projektlaufzeit: | 01.10.2008 – 31.09.2010 |

# Ausgangslage Region Freiburg




- Stadtkreis Freiburg
- Landkreis Emmendingen
- Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald
- insg. 75 Kommunen
- ca. 625.000 Einwohner

# Rahmenbedingungen

**Entwicklungstrends**

## Demografie

- mittelfristige Stagnation der Bevölkerungszahlen
- erhebliche alterstrukturelle Veränderungen der Bevölkerung
- Zuwanderung lässt stark nach ab ca. 2015

## Haushaltsstruktur/Wohnraumnachfrage

- langfristige Stagnation der Haushaltszahlen
- Zunahme der Zahl kleinerer Haushalte

## Ökonomie

- Gute Voraussetzungen für weiteres wirtschaftliches Wachstum in der Region Freiburg

! Die Entwicklung in den Kommunen der Region wird z.T. sehr unterschiedlich verlaufen

# Das REFINA Projekt komreg

komreg hat Kerninformationen geliefert
komreg hat die Akteure zusammengeführt
komreg hat das Thema Flächenmanagement bekannt gemacht
die Akteure beteiligen sich regional und überregional weiter mit dem Thema

komreg hat einen regionalen Dialog etabliert !



# Bausteine des Projekts

PFiF
Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg

## Regionales Dialogforum

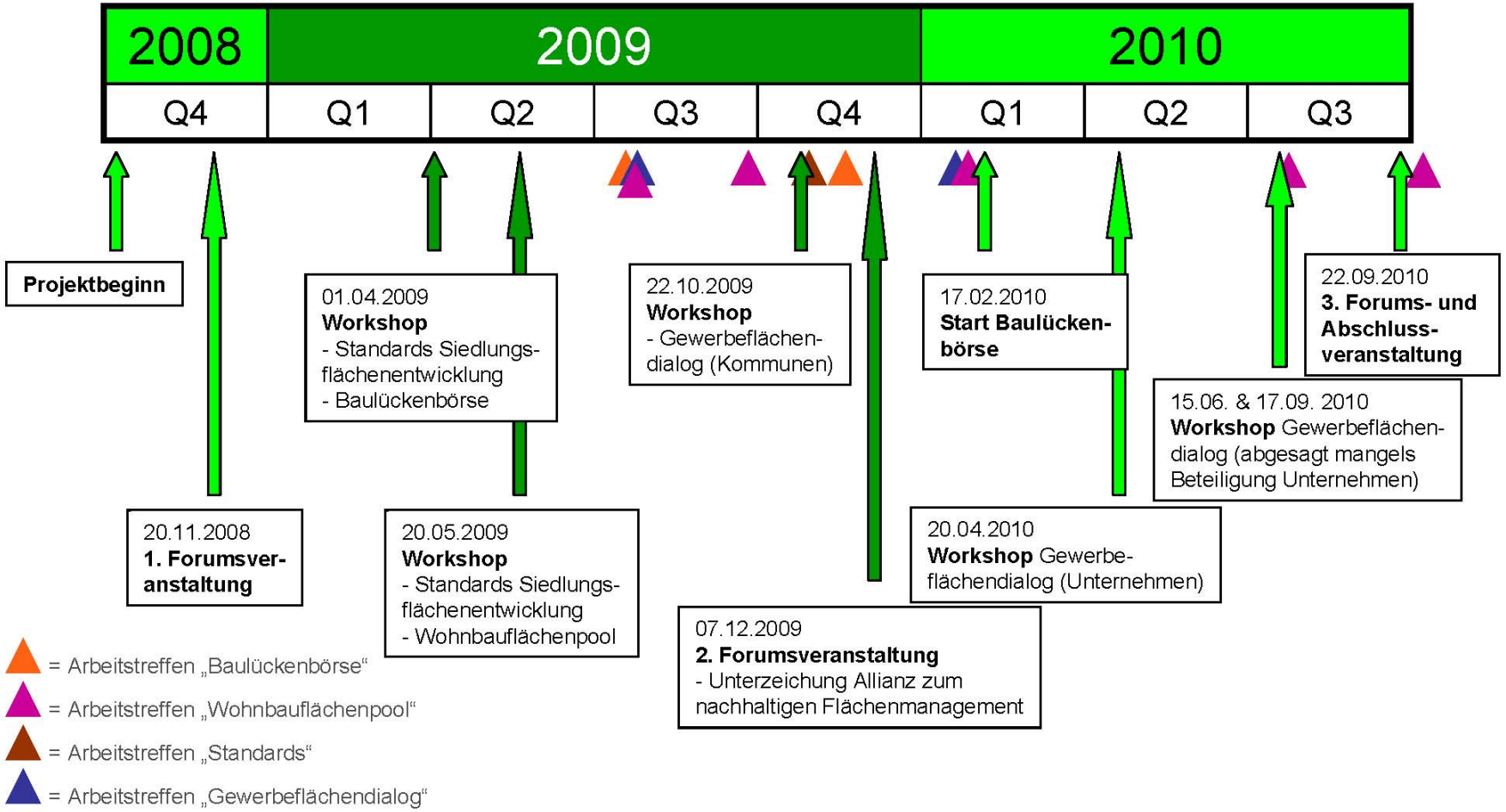
### Standards der Siedlungs-flächenentwicklung

- Arbeitshilfe Bemessung von Innen-entwicklungspotenzialen
- Arbeitshilfe Qualitäts-Check für Wohnbauflächen
- Arbeitshilfe Erfolgsbilanzierung (Monitoring) der Innenentwicklung
- Allianz zum nachhaltigen Flächenmanagement

### Umsetzungsinstrumente

- Regionale Baulückenbörse
- Wohnbauflächenpool
- Gewerbeflächendialog

# Zeitschiene des Projekts



# Die regionale Baulückenbörse…

…ist eine freiwillige Initiative von 10 Städten und Gemeinden aus der Region Freiburg

…deckt das bislang nicht am Markt präsente Wohnbaulandpotenzial der Baulücken im Siedlungsbestand auf

…vermittelt Baugrundstücke gebührenfrei zwischen Käufer und Verkäufer

…adressiert die Region Freiburg und damit einen realistischen Wohnungsmarkt aus der Sicht der Käufer



Wohngebiet (WA), Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Satteldach mit einer Neigung von 36-42 Grad, Baufenster 16,0 x16,0 m.

**Lage**

Das Grundstück liegt am Landschaftsschutzgebiet, leichte Hanglage am Ortsrand mit Streuobstwiesen, ruhig und sonnig. Es gibt nicht viele vergleichbare Baugrundstücke mit ähnlicher Naturlage im Markgräflerland. Sie erreichen die Stadt Müllheim mit der guten Infrastruktur in ca. 10 Autominuten.

**Sonstiges**

Weitere Baugrundstücke im Markgräflerland und im Breisgau finden Sie im Internet unter



# Die regionale Baulückenbörse…

…unterstützt das Bestreben der teilnehmenden Kommunen nach einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

…verzeichnet einen kontinuierlichen Besucherzuspruch auf der Präsenz www.baulueckenboerse.de

…kann trotz krisenbedingter Zurückhaltung den Verkauf von den erste Baugrundstücken verzeichnen

…steht allen weiteren interessierten Kommunen der Region offen

# Flächen gewinnen

Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg

## Ablauf für die Aufnahme von Flächen in die Börse:

1. Erfassung / Identifikation von Flächen
   - bestehende digitale/analoge Kartierung
   - einheitliche Erfassung

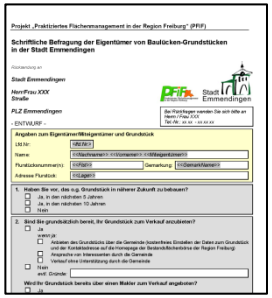
2. Ankündigung und Ansprache der Eigentümer
   - Meldung in Amtsblatt und Presseinfo
   - Anschreiben mit Unterschrift des Bürgermeisters & kurzem Fragebogen

3. Beratung interessierte Eigentümer
   - Was ist das Ziel der Kommune?
   - Was kann mit der Fläche geschehen?

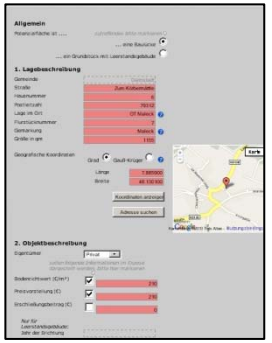
4. Digitalisierte Bestandsaufnahme
   - Flächensteckbrief

5. Online-Schaltung der Baulücke







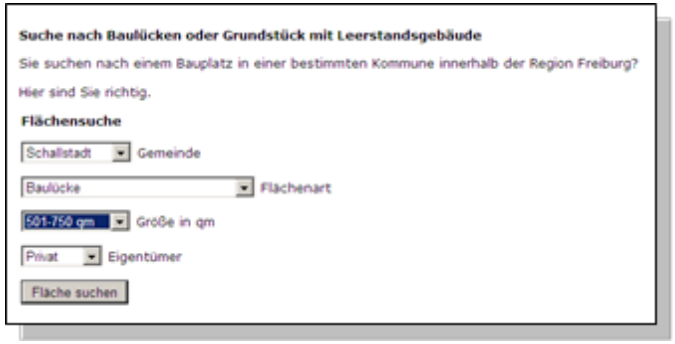



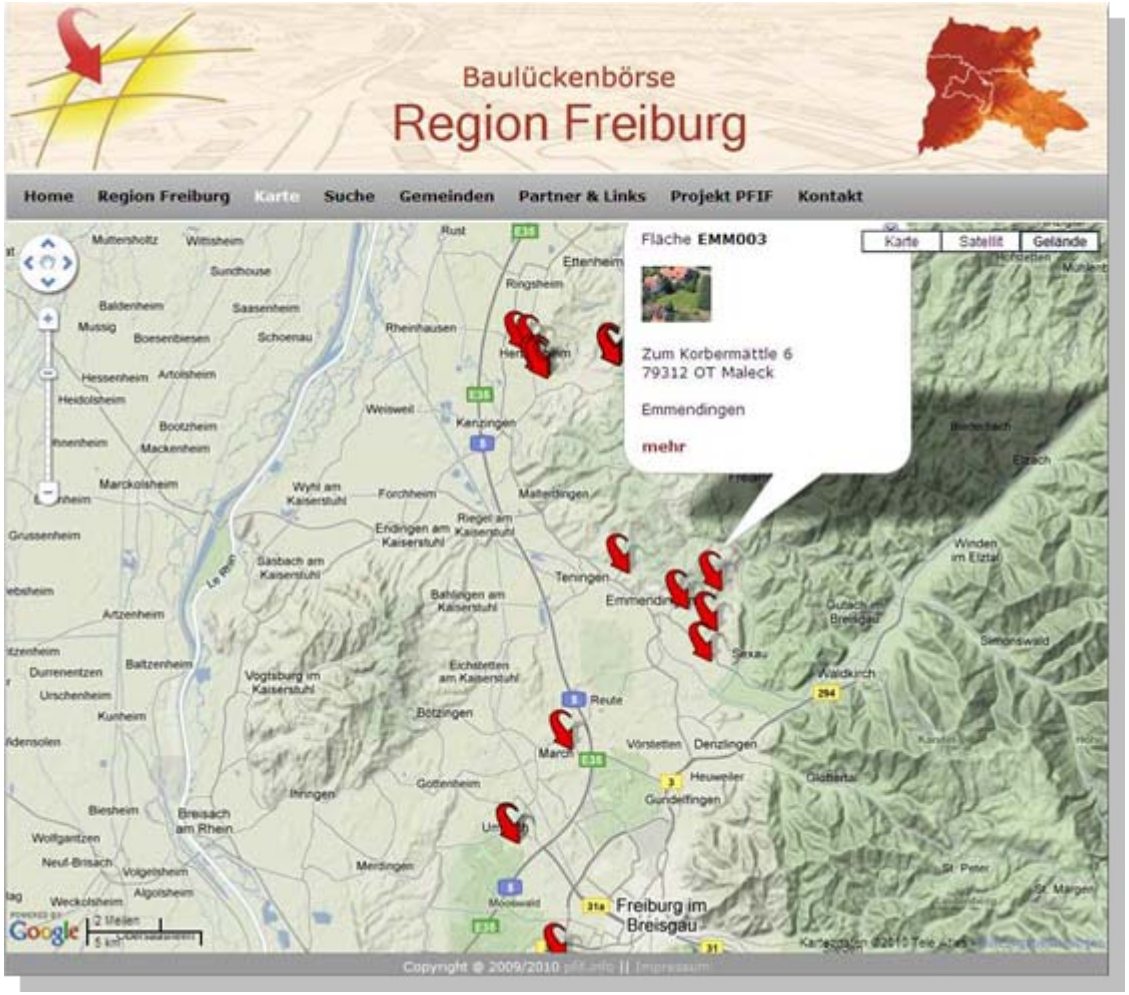
# Online Auftritt der Baulückenbörse







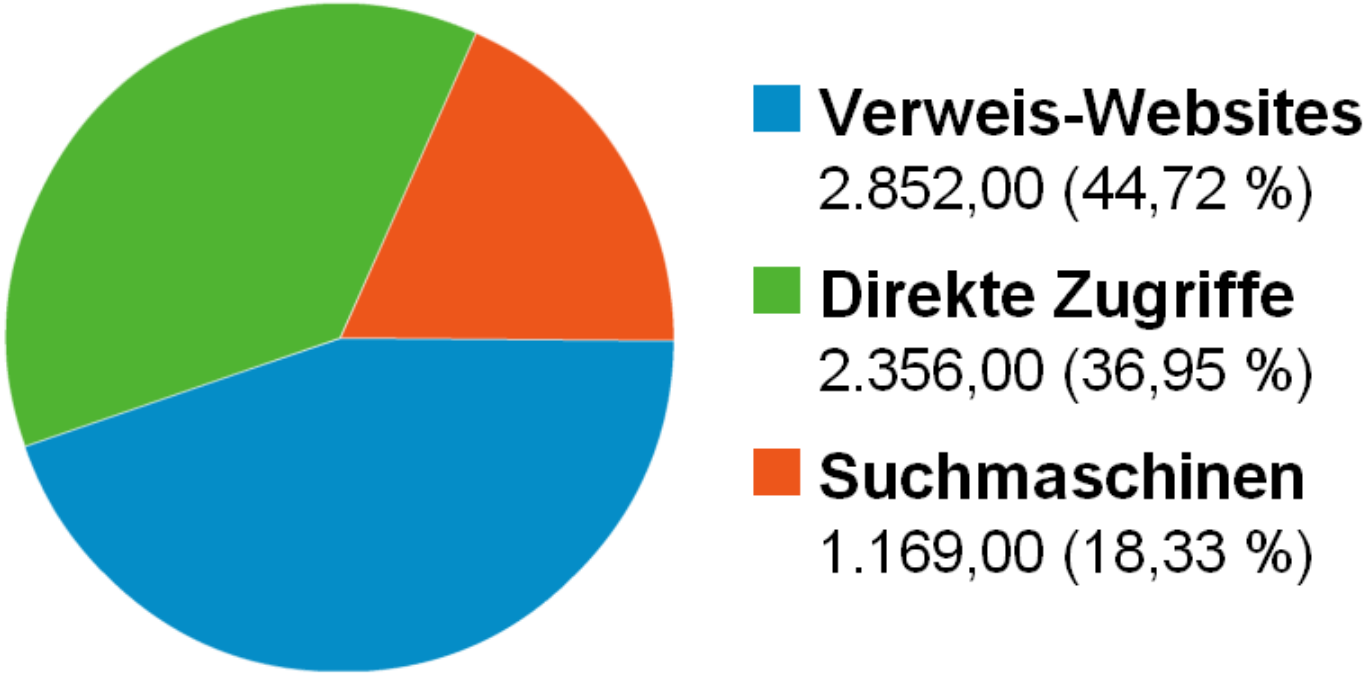



**Ausschnitte aus dem Online-Auftritt www.baulueckenboerse.de**

# Wie finden Besucher auf die Baulückenbörse?

**Übersicht über die Zugriffsquellen**




**Absolut: 6 377 Zugriffe (Stand: 09.09.2010)**

Quelle: Google Analytics

# Von welchen Webseiten kommen die Besucher?

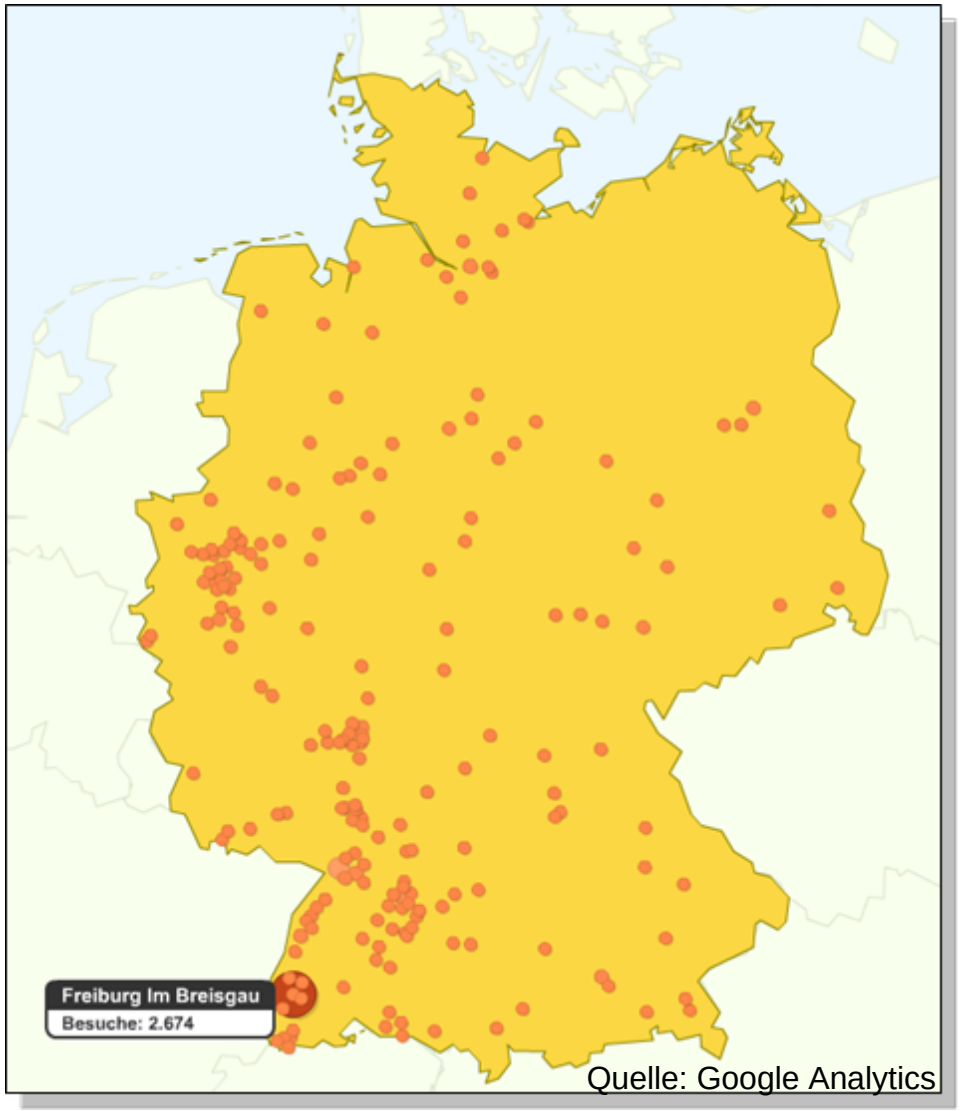
- Die Verlinkung mit den kommunalen Seiten der Pilotkommunen ist von besonderer Bedeutung
- Ca. 1/3 aller Besucher kamen über die kommunalen Seiten der Pilotkommunen
- <u>Folgerung:</u> Bauplatzsuchende informieren sich zunächst über die kommunalen Seiten

| | Quelle/Medium Keine | Besuche |
|---|---|---|
| 1. | (direct) / (none) | 2.356 |
| 2. | google / organic | 1.134 |
| 3. | herbolzheim.de / referral | 813 |
| 4. | freiburg.de / referral | 744 |
| 5. | march.de / referral | 248 |
| 6. | eichstetten.de / referral | 162 |
| 7. | detail.de / referral | 115 |
| 8. | oeko.de / referral | 111 |
| 9. | pfif.info / referral | 109 |
| 10. | emmendingen.de / referral | 87 |

Quelle: Google Analytics

# Zugriffe auf die Baulückenbörse

- Die räumliche Verteilung der Zugriffe auf die Börse ist sehr inhomogen (West-Ost-Gefälle)
- Vor allem von den westlichen Ballungszentren aus wurde auf die Börse zugegriffen
- Die absolut meisten Zugriffe erfolgten aus dem Bereich entlang des Oberrheins




Quelle: Google Analytics

# Zusammenfassung

- Dialog auf Augenhöhe zwischen den unterschiedlich großen Kommunen wird sehr geschätzt. Einbindung und Zusammenarbeit mit dem Regierungspräsidium sowie den Landratsämtern ist wichtig.
- *aber:* regionaler Dialog braucht Anreize, Beständigkeit und einen Kümmerer
- Mangelnde Resonanz einzelner Gemeinden auf partizipative Dialog- und Beteiligungsprozesse zeigt auch Grenzen solch freiwilliger Instrumente auf.
- Zuspruch zur Allianz zeigt, dass Kommunen den Nutzen einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung erkennen.
- Regionale Baulückenbörse als wichtiges Instrument für einen Bewusstseinswandel und zur Aktivierung von Innenentwicklungsflächen.