

BAADER KONZEPT

Und was kommt nach dem Kataster ? Aktivieren von Innenentwicklungsflächen

Gemeinsame Veranstaltung des BMBF und des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung

„Auf dem Weg zur Nachhaltigkeit – Flächenmanagement in Kommune und Region“

27. Januar 2011, Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, Frankfurt

Dr. Sabine Müller-Herbers, Baader Konzept GmbH, Mannheim

www.baaderkonzept.de

BAADER KONZEPT

Überblick zum Vortrag

- Angewandte Forschung und Rahmenbedingungen der Innenentwicklung – vom Kataster zur Aktivierung
- Das REFINA-Projekt HAI → aktive Eigentümeransprache
- Anwendung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal (FLIZ)
- Aktives Flächenmanagement im Landkreis Bad Kissingen
- Fazit und Empfehlungen

BAADER KONZEPT

Rahmenbedingungen in Deutschland

Kommunen in der Innenentwicklung bereits aktiv

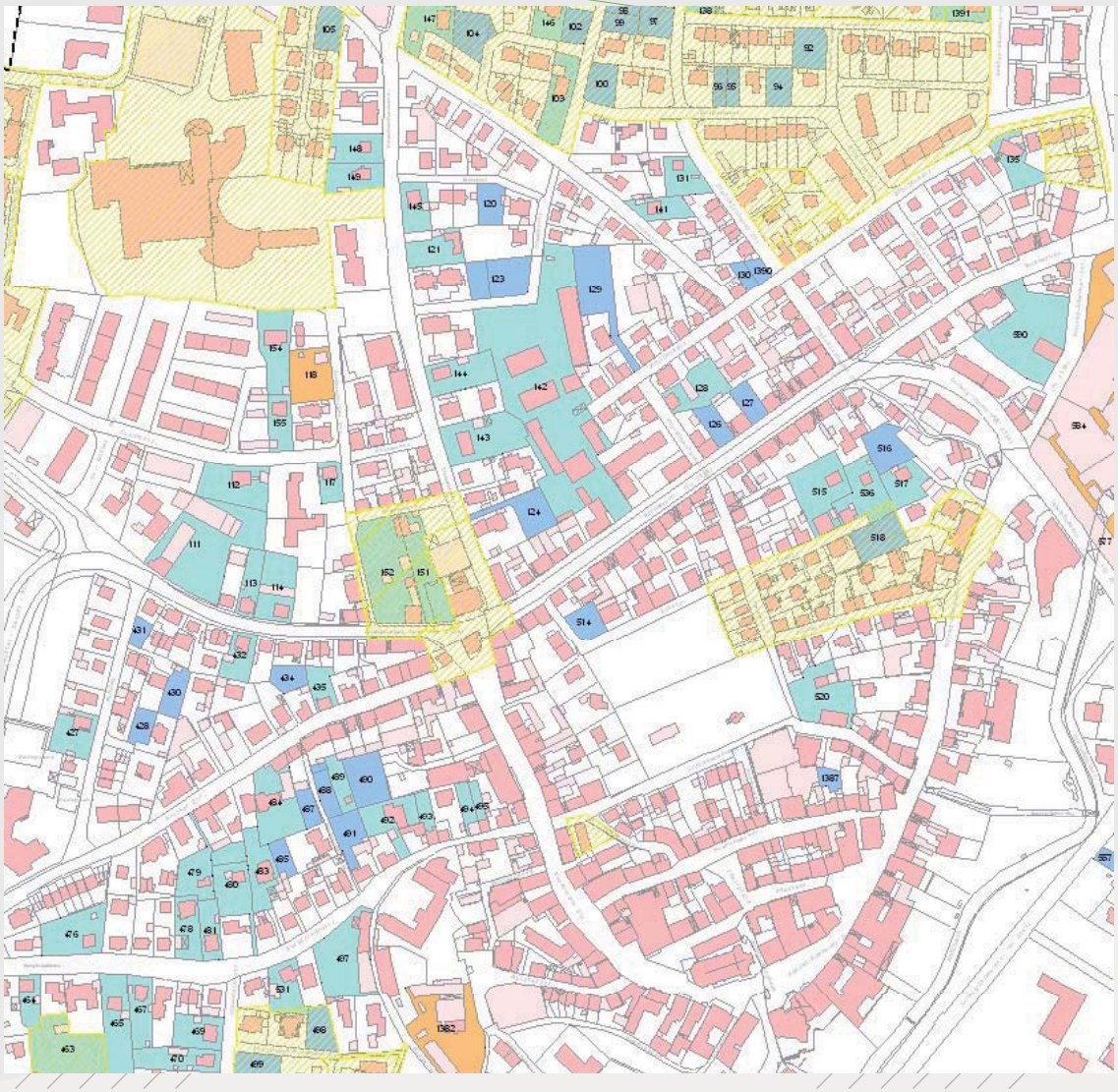
- Städtebauförderung / Städtebauliche Erneuerung
- Dorferneuerung
- Brachflächenrecycling
- Umnutzung von Einzelgebäuden, z. B. Schulhäuser

aber keine systematische Betrachtung von Innenentwicklungspotenzialen im der Gesamtschau und deren Aktivierung (zielgruppengerecht !)

Basis: Innenentwicklungskataster

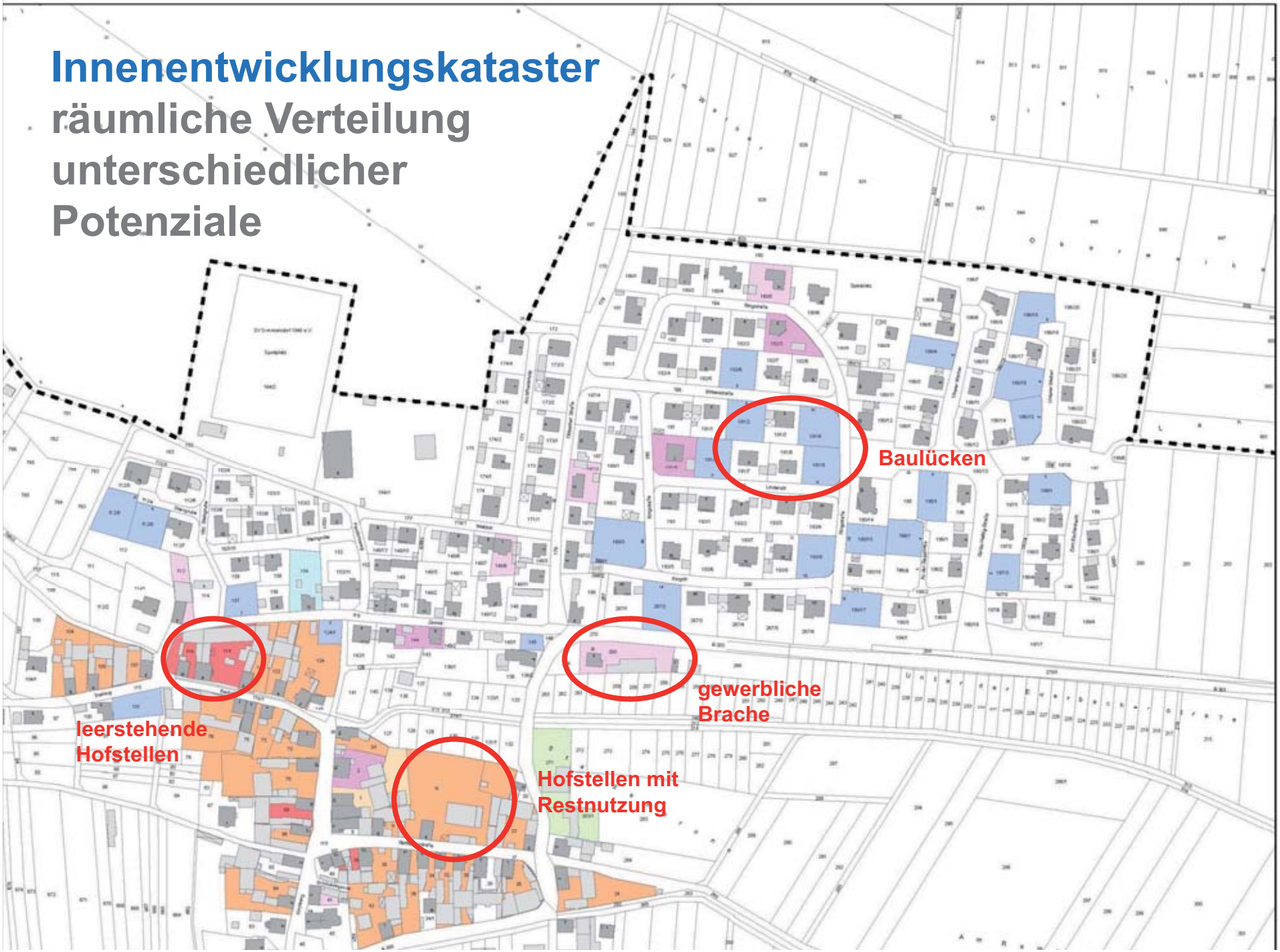
BAADER KONZEPT

Kataster als Suchrahmen für **neue Potenziale und städtebauliche Ansatzpunkte**



Innenentwicklungs-
kataster 10/2009
Große Kreisstadt

Innenentwicklungskataster
räumliche Verteilung unterschiedlicher Potenziale



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

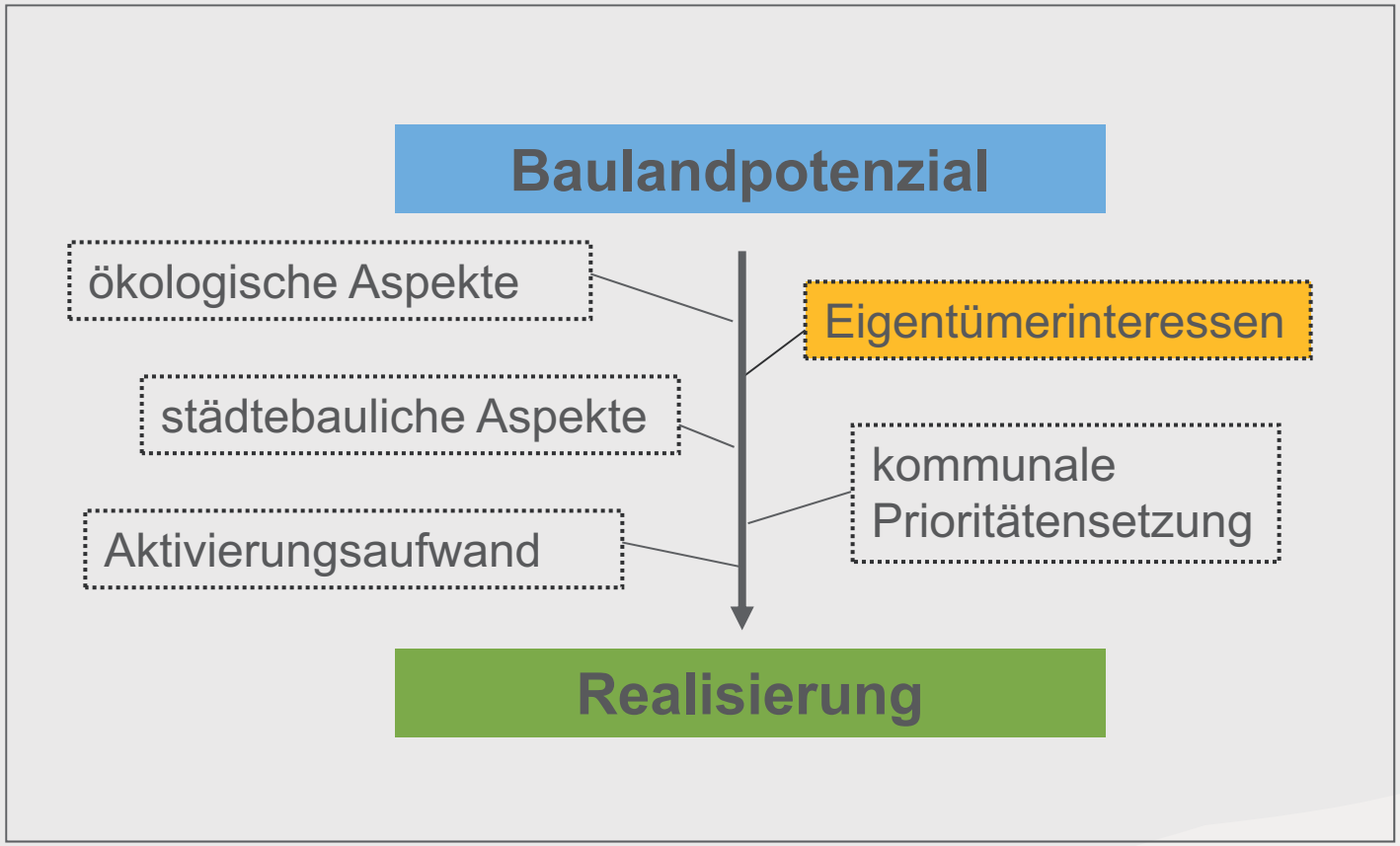
Hemmnisse bei der Aktivierung der Potenziale

- 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)

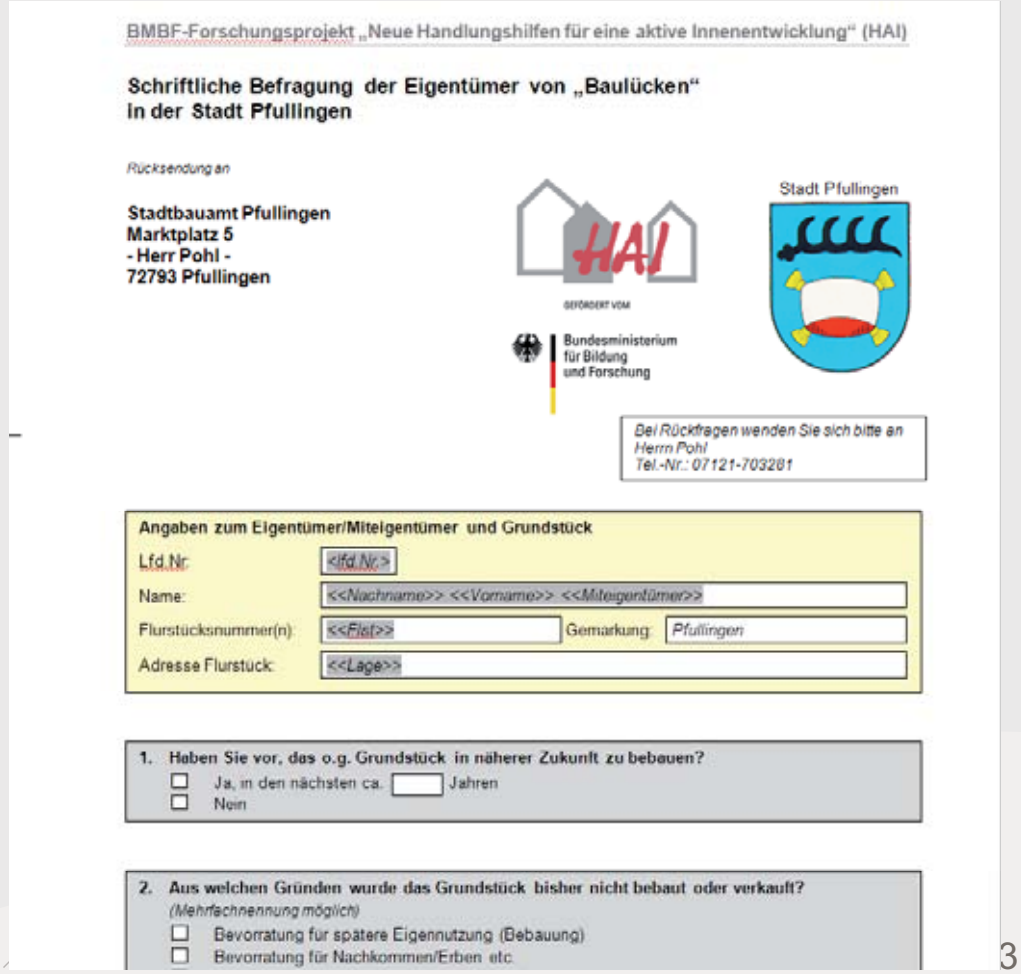
- Ableitung des spezifischen Handlungsbedarfs, z.B.
  - Aufbau einer internetgestützten Grundstücksbörse
  - Beratungen für Eigentümer (Kommune/Architekt)
  - weitere gezielte Ansprache bestimmter Eigentümer

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 - Pressearbeit - Eigentümer-Infoveranstaltung		X 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 - Bauberatung - Grundstücksbörse	X	X 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!

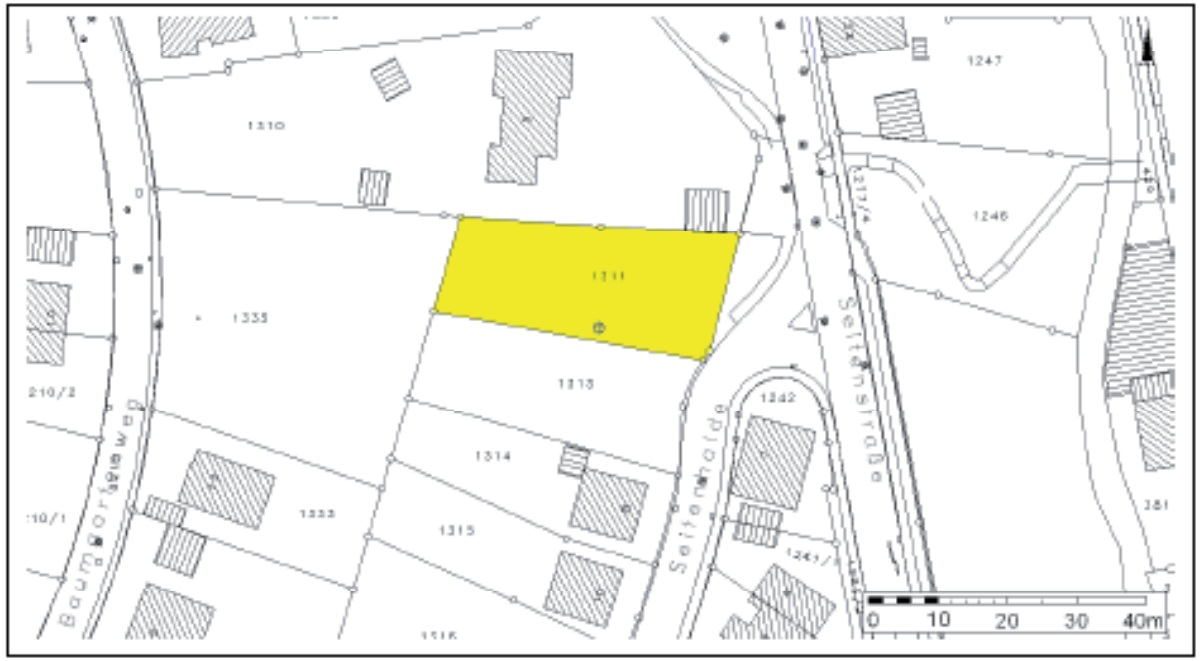
Erfahrungen

- Pfullingen Baulückenbörse seit Mitte 2009

bereits 30 Grundstücke verkauft !

Stadt Pfullingen
Bauplatzbörse

Lageplan



Grundstücksbeschreibung Flst. Nr. 1311

Allgemeine Angaben	Wohnbauplatz Privat
Straße:	Seitenhalde
Fläche m²:	649 m²
Art der baulichen Nutzung:	Reines Wohngebiet
Bauweise:	Offene Bauweise

BAADER KONZEPT

Flächenmanagement in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal (10 Gemeinden)

FLIZ Oberes Werntal Tradition & Innovation

Projektbausteine

- Erfassung Innenentwicklungspotenziale (Datenbank)
- Einheitliche Baulandbedarfsberechnung
- Bürgermeister-Workshop mit Grundsatzerklärung
- Öffentlichkeitsarbeit zu Bauen im Bestand - Vorteile
- neue Kooperationsmodelle zur Finanzierung aufbauen
- **Eigentümeransprache** bei Baulücken und Leerständen
- skizzenhafte Objektplanungen – Neues Leben im Bestand

Flächenmanagement Verwaltungsgemeinschaft Mustertal

Flächenmanagement-Datenbank 1.0

Erfassung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen



© Bayerisches Landesamt für Umwelt

Hauptmenu:
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

BAADER KONZEPT

Oberes Werntal: Ergebnisse der Potenzialerhebung (Anzahl)

klassische Baulücken	▪ unbebautes Grundstück	1432
geringfügig bebaute Grundstücke	▪ untergenutztes Grundstück	68
Brachen/ Gewerbeflächen	▪ gewerbliche Brachflächen (leerstehend) ▪ gewerbliche Brachflächen mit Restnutzung ▪ Gewerbefläche mit absehbarer Nutzungsaufgabe	41
Hofstellen	▪ Hofstelle leerstehend ▪ Hofstelle mit Restnutzung ▪ Hofstelle ohne Hofnachfolge	619
Wohngebäude	▪ Wohngebäude leerstehend ▪ Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	409
Sonstige	▪ Leerstehende Infrastruktureinrichtung ▪ Leerstehendes Wirtschaftsgebäude (Ortsrand)	7
	Gesamt	2567

BAADER KONZEPT

Oberes Werntal: Ergebnisse der Eigentümerbefragung

Anzahl der Flurstücke / Objekte mit verkaufsbereiten Eigentümern

Baulücken:
1363 versandt
818 Rückläufe
ø 60% (38-88%)

Leerstände:
200 versandt
126 Rückläufe
ø 63% (17–100%)

	Baulücken		Leerstände	
Gemeinde	Verkauf	%	Verkauf	%
Bergrheinfeld	55	23,7	5	33,3
Euerbach	30	29,4	3	23,1
Geldersheim	22	28,2	6	50,0
Niederwerrn	2	1,9	1	8,3
Oerlenbach	31	12,4	8	23,5
Poppenhausen	18	16,4	1	16,7
Waigolshausen	11	11,7	6	28,6
Wasserlosen	19	13,6	4	19,0
Werneck	48	19,2	14	21,2
gesamt	**236**	**17,3**	**48**	**24,0**

BAADER KONZEPT

Oberes Werntal: Baulücken und Leerstände





Landkreisweite Baulückenbörse in Vorbereitung

BAADER KONZEPT

Landkreisweites Flächenmanagement Bad Kissingen

Blick auf Lebensqualitäten im Kern lenken !





1. Ergebnisveranstaltung 17.11.2009,
Innenentwicklungspotenziale in 25 Kommunen

Landkreisweites Flächenmanagement

Handreichung für Kommunen (2010)

- Kosten der Siedlungsentwicklung
- Vorteile der Innenentwicklung
- Bauen im Bestand
- Erhebung von Innenentwicklungspotenzialen
- Gute Beispiele
- Beratung & Förderung
- etc.



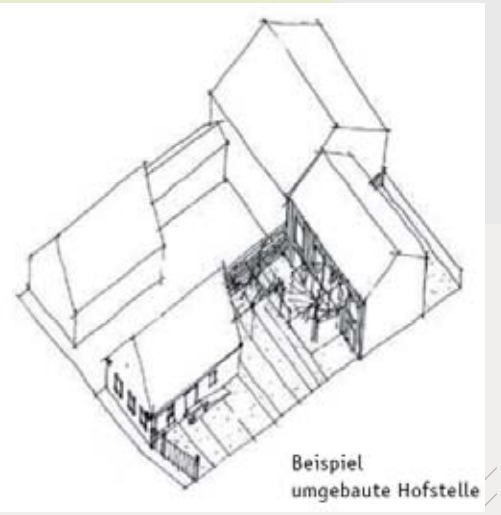
BAADER KONZEPT

Landkreisweites Flächenmanagement Bad Kissingen

Neues Wohnen im Bestand – Vorteile

Das Wohnen und Arbeiten im Ortskern bietet dagegen:

- vielfältigere Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Tierhaltung, Lagerraum), wie sie im Neubaugebiet nicht erlaubt sind,
- überdachten Raum für Kinderspiel oder raumgreifende Hobbies,
- schrittweise Anpassung an Wohnwünsche (Umbau, Modernisierung) und damit auch die Möglichkeit einer Finanzierung in Etappen,
- Kostenersparnis durch Nutzung vorhandener Gebäude/-teile (z.B. Gewölbekeller),
- Nähe zu den örtlichen Infrastruktureinrichtungen und Läden,
- bereits vorhandene Gartenanlagen,
- Wahlmöglichkeit zwischen Privatsphäre und Einsehbarkeit von (z.B. durch Öffnen oder Schließen des Hoftores) sowie
- die besondere, individuelle Wohnatmosphäre.



Beispiel
umgebaute Hofstelle

BAADER KONZEPT

Landkreisweites Flächen-management

Broschüre für Bürger, Eigentümer und Bauwillige



Beispiel Neubau der Familie Karges

Landkreisweites Flächenmanagement

Familie Karges
„Wir haben uns ausdrücklich für den Standort im alten Siedlungsbereich entschieden und sind damit rundum zufrieden“



Banner der Ausstellung 2010

BAADER KONZEPT

Fazit und Empfehlungen

- Neue Wege bei der Aktivierung innerörtlicher Bauland-potenziale erfolgreich
  → z.B. systematische Ansprache der Zielgruppe „private Baulückeneigentümer"

- = Fundament für Aufbau service-orientierter Angebote wie die kommunale oder regionale Baulückenbörse (s. Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg PFIF)

- Begleitende, attraktive Kommunikation von großer Bedeutung → Blick auf Lebensqualitäten im Bestand lenken!

BAADER KONZEPT

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Baader Konzept GmbH

N7, 5-6

68161 Mannheim

Tel +49 621 72 84 86 22

s.mueller-herbers@baaderkonzept.de

www.baaderkonzept.de