BAADER KONZEPT



REFINA-Projekt

HAI

Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung

Dr. Frank Molder
Baader Konzept GmbH, Mannheim • Gunzenhausen • Winsen/Luhe
www.baaderkonzept.de • f.molder@baaderkonzept.de

Baader Konzept GmbH:

Mehrere Modell- und Pilotprojekte

im Auftrag von BMBF, LfU Bayern, UM Baden-Württemberg, UM Schleswig-Holstein

- **Erfassung und Bewertung von Innenentwicklungspotenzialen (Methodik)**
- **GIS-gestützte Innenentwicklungskataster, Flächenmanagement-Datenbank**
- **Instrumente der Aktivierung, Innenentwicklung (Eigentümeransprache, Börse, …)**
- **Interkommunaler Ansatz, Landkreisweite Bearbeitung**
- **Innenentwicklungskonzepte (Rahmenplan, städtebaulicher Entwurf)**
- **Öffentlichkeitsarbeit, Flyer, Broschüren, Ausstellungen, ….**

Betreuung von bisher über 70 Kommunen

- **viele kleinere und mittlere Kommunen**
- **z.T. größere Städte wie Mannheim, Freiburg, Dachau**
- **Schrumpfungs- und Wachstumsregionen**

BAADER KONZEPT

Das REFINA-Projekt HAI

„Neue Handlungshilfen für die aktive Innenentwicklung“

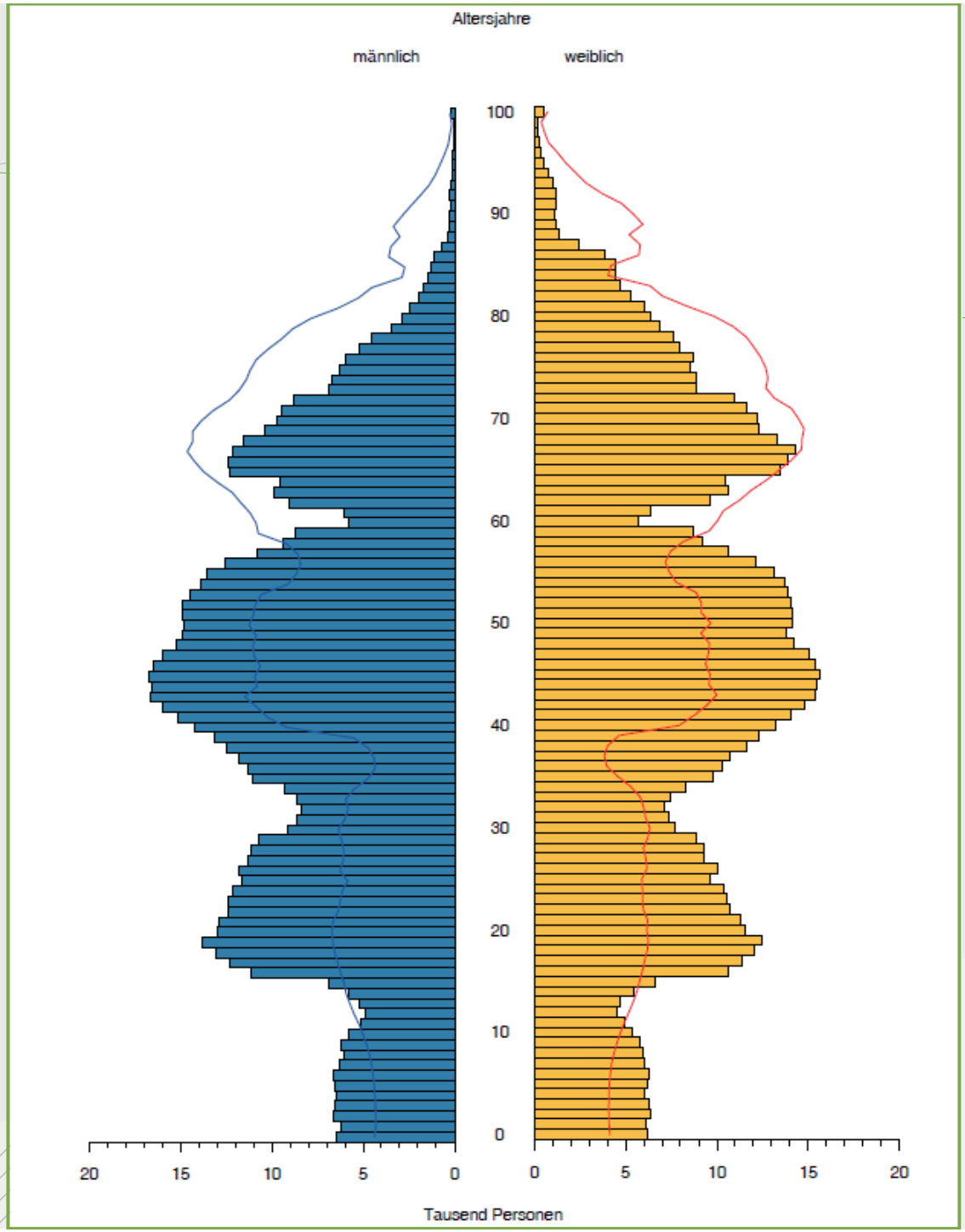
- Laufzeit: 2006 -2008
- Zuwendungsgeber: BMBF
- Partner: die 4 Modellstädte
  Baiersdorf, Gunzenhausen, Pfullingen und Stegaurach,
- in Kooperation mit
  - KommaPlan, München und
  - Institut für Stadt- und Regionalentwicklung (IfSR) an der Hochschule Nürtingen - Geislingen

Rahmenbedingungen

Rückläufige Bevölkerungs-entwicklung

Prognose für
Mecklenburg - Vorpommern
bis 2030

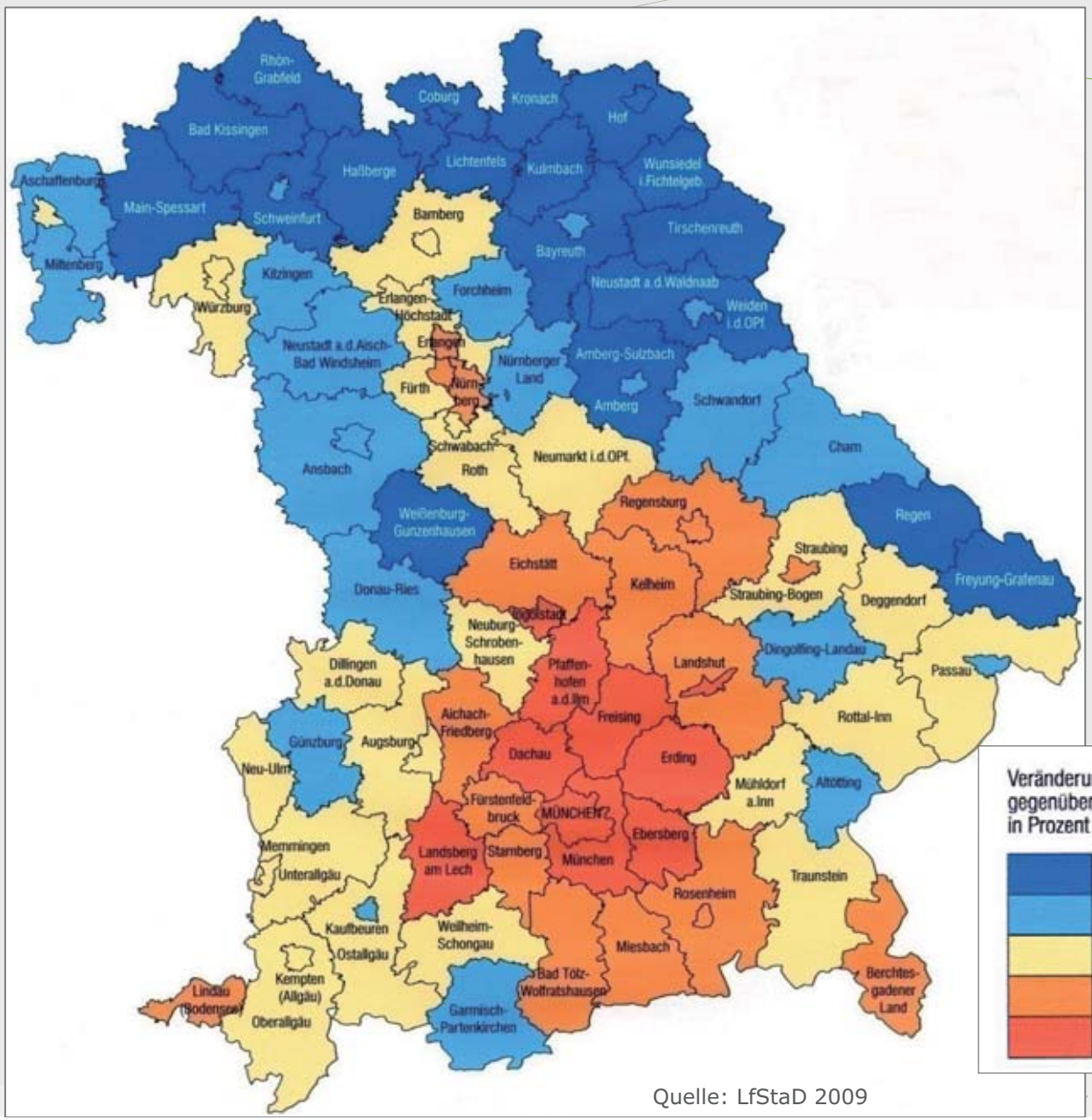
Rückgang (2006 – 2030)
relativ: - 14,3 %
absolut: - 242.000 EW



Quelle:
StatA MV, Statistischer Bericht A183L 2008 01

Rahmenbedingungen

BAADER KONZEPT



Quelle: LfStaD 2009

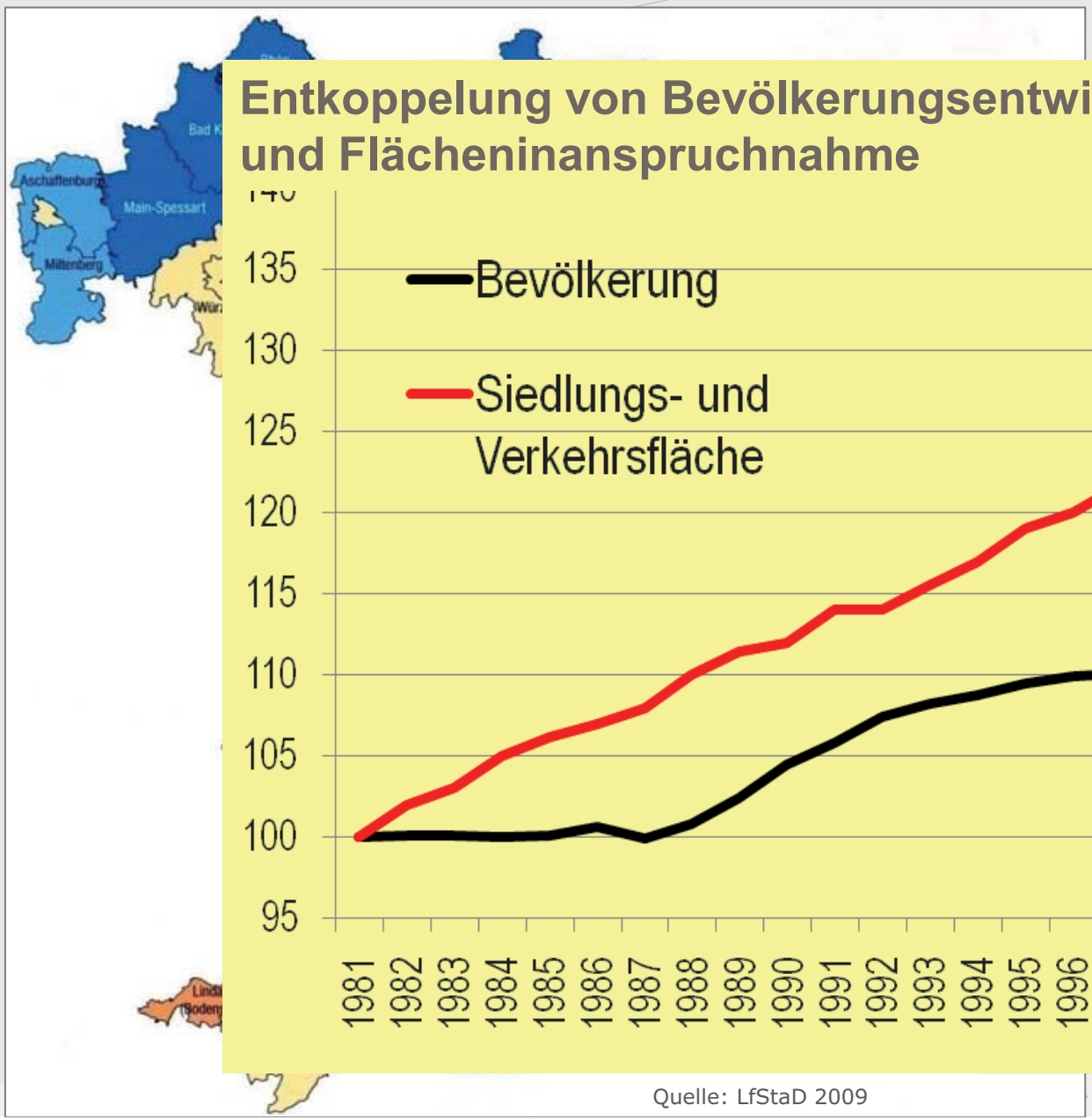
Rückläufige Bevölkerungs-entwicklung

Bevölkerungs prognose
Bayern
2008 bis 2028

Veränderung 2028 gegenüber 2008 in Prozent		Häufigkeit
bis unter -7,5	„stark abnehmend"	20
-7,5 bis unter -2,5	„abnehmend"	21
-2,5 bis unter 2,5	„stabil"	27
2,5 bis unter 7,5	„zunehmend"	18
7,5 oder mehr	„stark zunehmend"	10

Rahmenbedingungen

BAADER KONZEPT



Entkoppelung von Bevölkerungsentwicklung und Flächeninanspruchnahme

Quelle: LfStaD 2009

Rahmenbedingungen

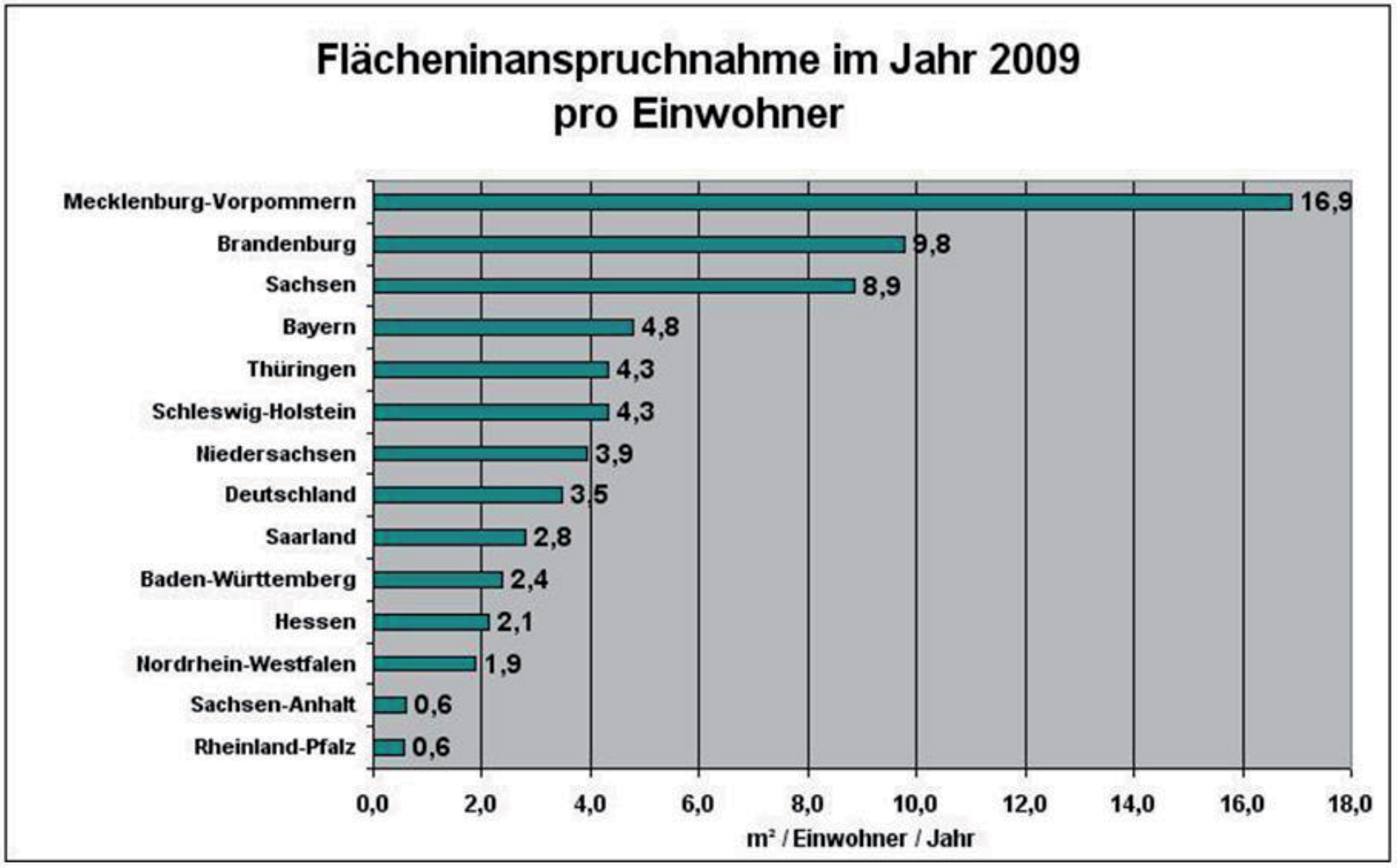
BAADER KONZEPT



Quelle: www.stmug.bayern.de/umwelt/boden/flaechensparen (05/2011)

Rahmenbedingungen

BAADER KONZEPT



Quelle: www.stmug.bayern.de/umwelt/boden/flaechensparen (05/2011)

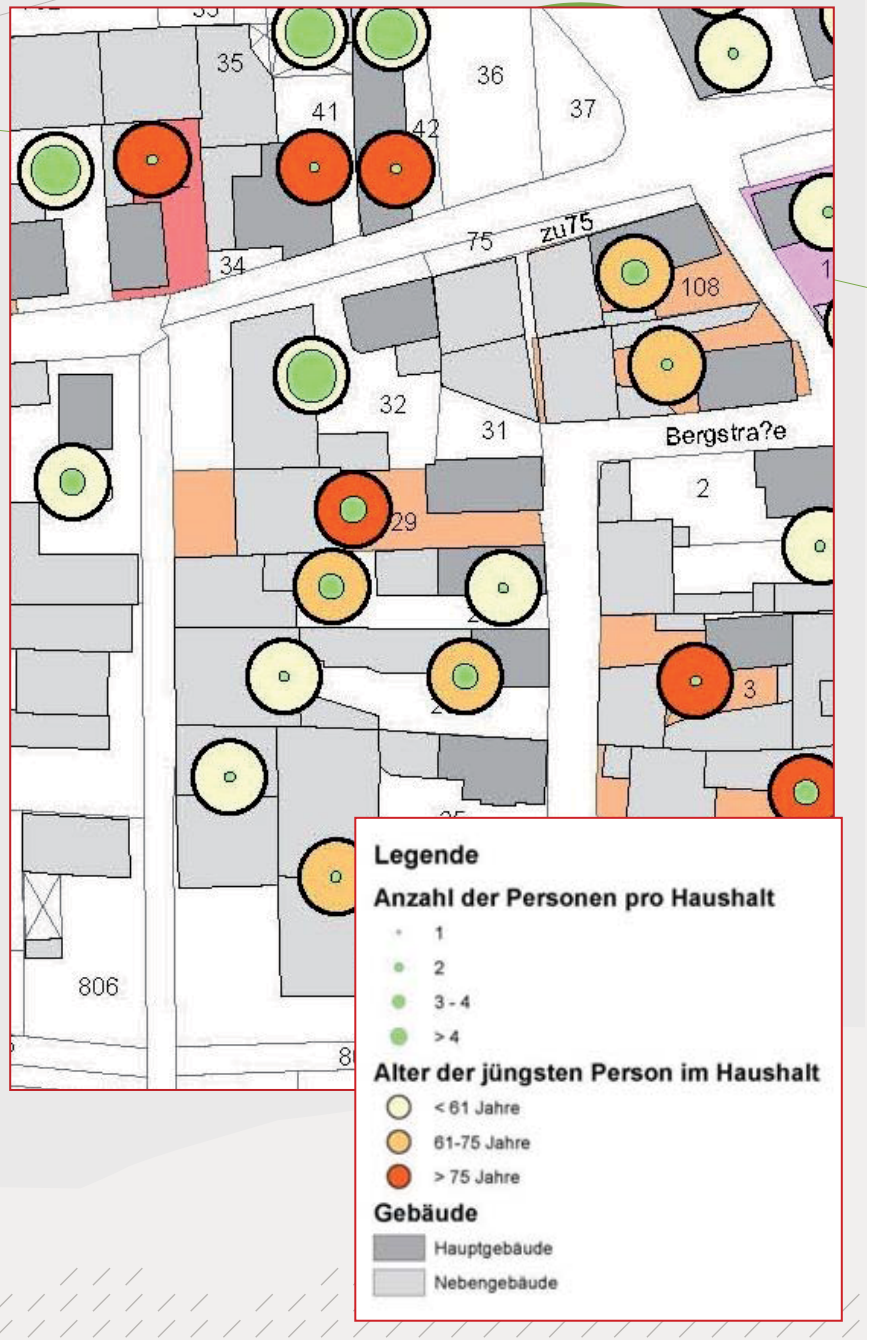
Ausgangslage in den Kommunen

Weniger und ältere Menschen in den Siedlungsquartieren

Abnehmende Siedlungsdichten

Zunahme der Leerstände

Erhöhung der Infrastrukturkosten pro Kopf





Bildnachweis: Baader Konzept GmbH

Ausgangslage in den Kommunen

- Umfangreiche Baulandpotenziale im Siedlungsbestand
  - Baulücken
  - unternutzte Grundstücke
  - Brachflächen
  - Leerstände (inkl. Risikoflächen)
  - …….
- Außenentwicklung
  - Bauen auf der grünen Wiese
  - Vorrats- / Angebotsausweisungen
  - …….



Bildnachweis: Baader Konzept GmbH

Ausgangslage in den Kommunen

Kommunen in der Innenentwicklung bereits aktiv

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

aber

keine flächendeckende, systematische Betrachtung von Innenentwicklungspotenzialen und deren Aktivierung



Bildnachweis: Baader Konzept GmbH

Hemmnisse der systematischen Innenentwicklung

→ Vorteile der Innenentwicklung zu wenig bekannt,

inkl. fehlende finanzielle Wirtschaftlichkeitsdaten zum Vergleich Innen- und Außenentwicklung (Kostenwahrheit)

→ Fehlende Gesamtschau der Innenentwicklungspotenziale

- zur Unterstützung des Bewusstseinswandels
- als Basis für Prioritätensetzung und gezielte Aktivierung

→ Instrumente zur Aktivierung zu wenig bekannt

→ Vorurteile gegenüber Innenentwicklung

- bzgl. Eigentümerinteressen (*„die wollen ja alle nicht verkaufen ...“*)
- bzgl. Interessenten *(„die wollen alle ihr Einfamilienhaus im Neubaugebiet ...“)*

BAADER KONZEPT

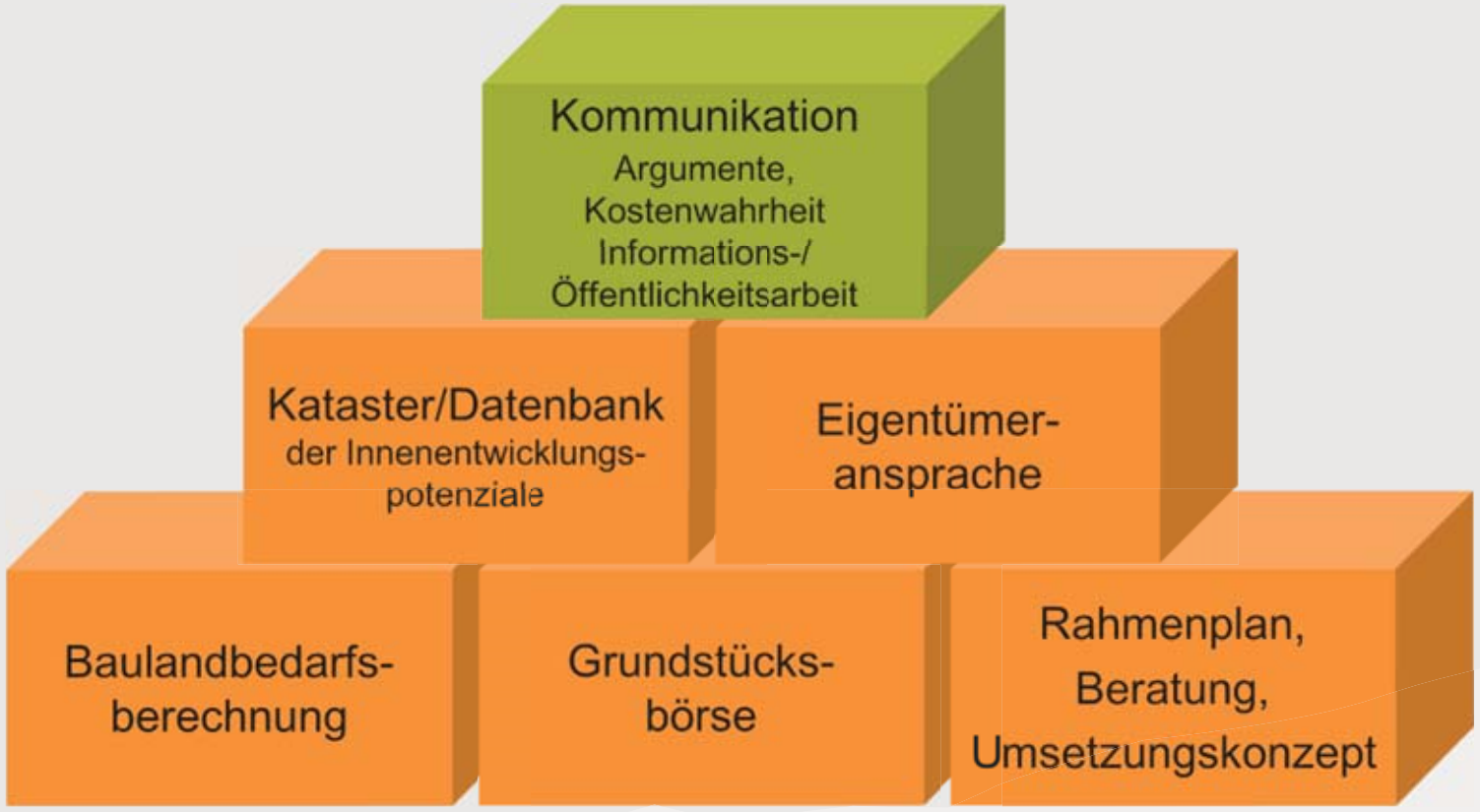
Bausteine der Innenentwicklung



Baader Konzept

BAADER KONZEPT

Bausteine der Innenentwicklung

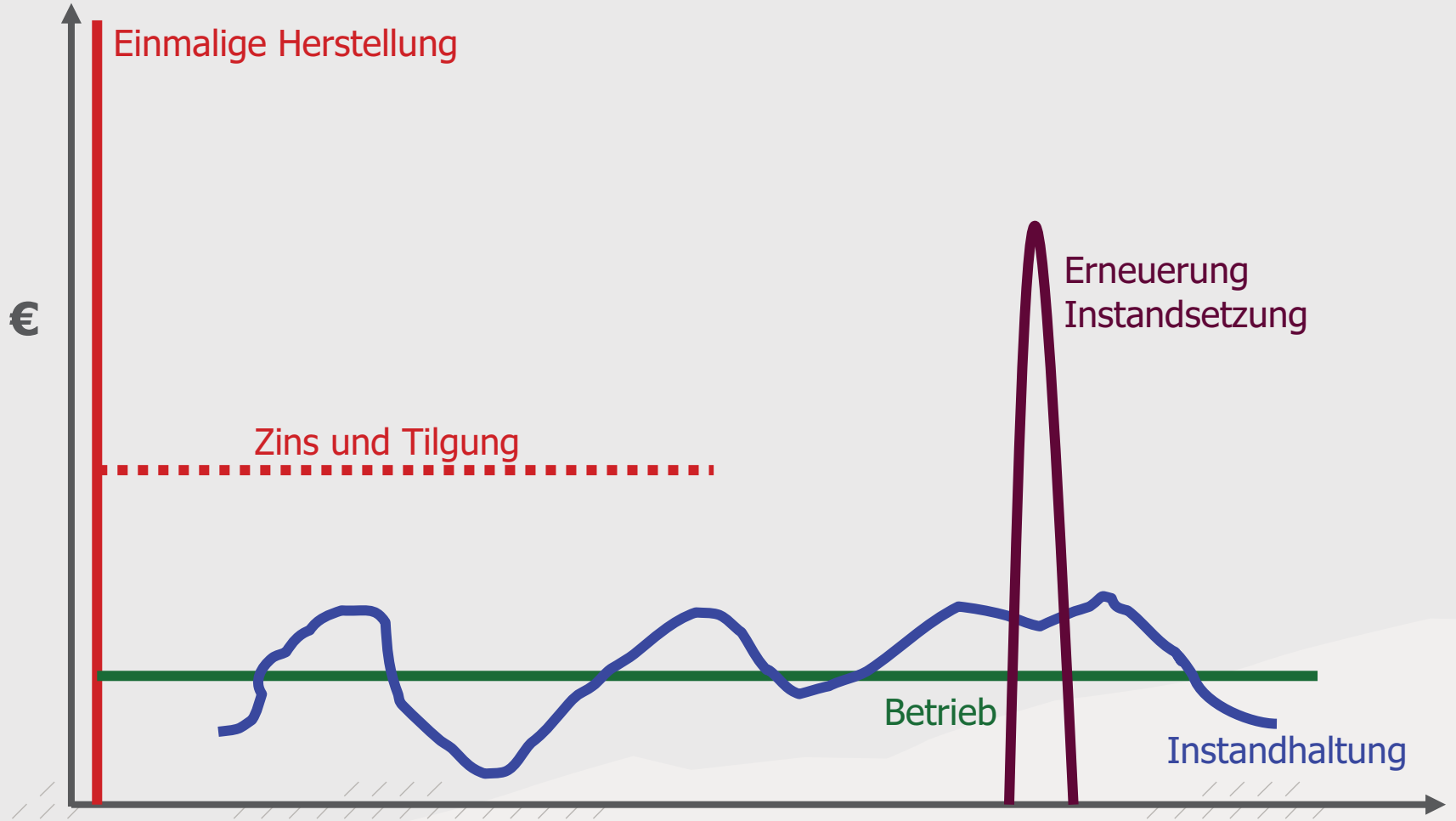


Baader Konzept

Kosten der Siedlungsentwicklung

BAADER KONZEPT

Darstellung der Finanzflüsse



Quelle: Ruther-Mehlis 2007 (Projekt komreg)

Warum Flächenmanagement und Innenentwicklung?

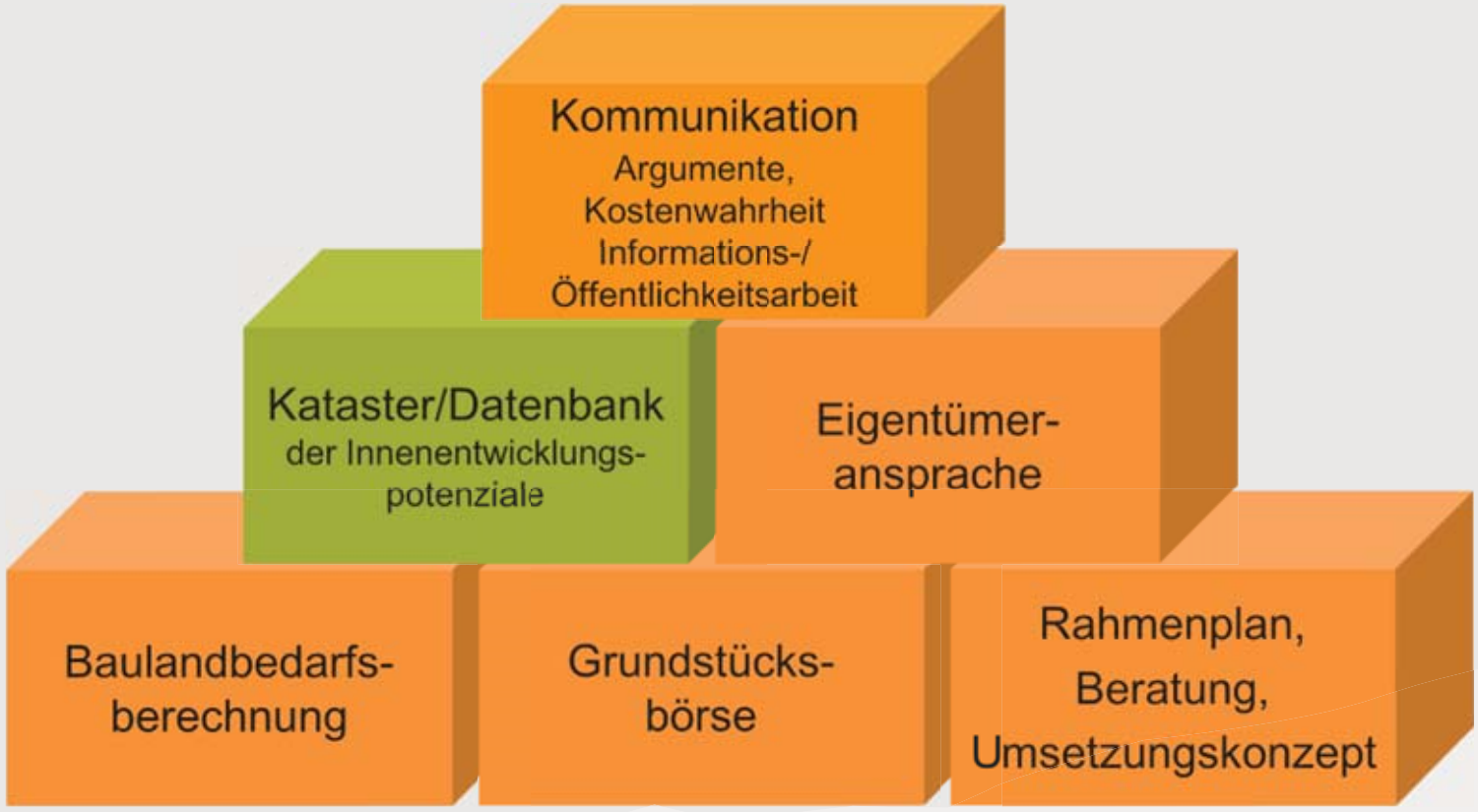
BAADER KONZEPT

Vorteile der Innenentwicklung

- **Für die Kommune**
  - Bessere Auslastung vorhandener Infrastruktur
  - Einsparung von Investitionen in neue Baugebiete
  - Belebung und Aufwertung der Ortskerne
  - Durchmischung überalteter Quartiere
  - Erweiterung des Angebotsspektrums an Baugrundstücken/Immobilien
- **Für die Anwohner**
  - Sicherung von Geschäften und Dienstleistungen im Ortskern
  - Vermeidung und Beseitigung ungeordneter Flächen im Ortsbild
  - Erhaltung der Erholungs- und Landschaftsqualitäten am Siedlungsrand
- **Für Neubürger / Investoren**
  - Zuzug in gewachsenes Viertel mit kalkulierbaren Standortqualitäten
  - Infrastruktur wie KiGa, ÖPNV, Geschäfte u.s.w. bereits vorhanden
  - Einsparen von Erschließungskosten

BAADER KONZEPT

Bausteine der Innenentwicklung



Baader Konzept

Innenentwicklungskataster

Qualifizierte Informations- und Entscheidungsgrundlage zum strategischen Flächenmanagement

→ **vorausschauender Umgang mit Baulandpotenzialen im Bestand für**

- Fortschreibung und Neuaufstellung FNP (Stichwort: Umweltbericht)
- Aufstellung und Überarbeitung B-Pläne
- Stadt(teil)entwicklungsplanung
- Bauplatzanfragen / Bauplatzbörse
- Zielgerichtete und strategische Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen
- Monitoring der Siedlungsflächenentwicklung / Erfolgskontrolle

Flächenmanagement Verwaltungsgemeinschaft Mustertal

Flächenmanagement-Datenbank 1.0

Erfassung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

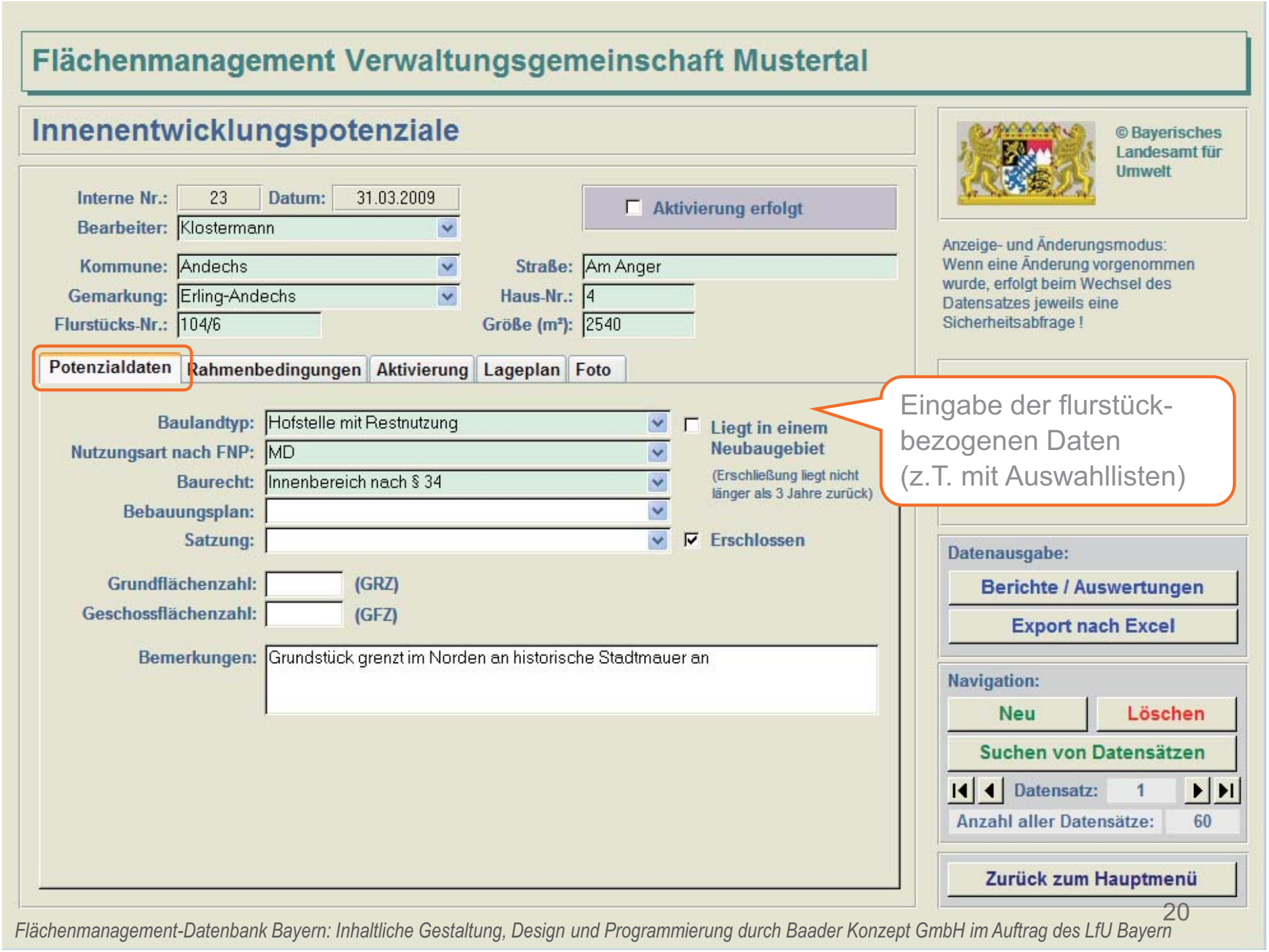


© Bayerisches Landesamt für Umwelt

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

Flächenmanagement-Datenbank Bayern: Inhaltliche Gestaltung, Design und Programmierung durch Baader Konzept GmbH im Auftrag des LfU Bayern


Flächenmanagement Verwaltungsgemeinschaft Mustertal
Innenentwicklungspotenziale
© Bayerisches Landesamt für Umwelt
Interne Nr.: 23
Datum: 31.03.2009
Aktivierung erfolgt
Bearbeiter: Klostermann
Kommune: Andechs
Straße: Am Anger
Gemarkung: Erling-Andechs
Haus-Nr.: 4
Flurstücks-Nr.: 104/6
Größe (m²): 2540
Anzeige- und Änderungsmodus: Wenn eine Änderung vorgenommen wurde, erfolgt beim Wechsel des Datensatzes jeweils eine Sicherheitsabfrage !
Potenzialdaten
Rahmenbedingungen
Aktivierung
Lageplan
Foto
Eingabe der flurstück-bezogenen Daten (z.T. mit Auswahllisten)
Baulandtyp: Hofstelle mit Restnutzung
Liegt in einem Neubaugebiet
Nutzungsart nach FNP: MD
(Erschließung liegt nicht länger als 3 Jahre zurück)
Baurecht: Innenbereich nach § 34
Bebauungsplan:
Satzung:
Erschlossen
Grundflächenzahl: (GRZ)
Geschossflächenzahl: (GFZ)
Bemerkungen: Grundstück grenzt im Norden an historische Stadtmauer an
Datenausgabe:
Berichte / Auswertungen
Export nach Excel
Navigation:
Neu
Löschen
Suchen von Datensätzen
Datensatz: 1
Anzahl aller Datensätze: 60
Zurück zum Hauptmenü

BAADER KONZEPT

Innenentwicklungspotenziale in ausgewählten Kommunen

nach Anzahl

Baulandtyp in ha	Gunzen-hausen[1)] 16.700 EW	Pfullingen[1)] 18.300 EW	Pfaffenhofen a. d. Ilm[2)] 22.700 EW	Dachau[3)] 42.200 EW	Freiburg[4)] 260.000 EW
Baulücken	296	242	524	374	662
geringfügig bebaute Grundstücke	47	110	67	624	801
Brache/Leerstand Umnutzungen	26	18	28	34	31
GESAMT	369	370	680	1.050	1.494

Ergebnisse aus den Projekten [1)] = HAI, [2)] = KFRM, [3)] = KFM Dachau, [4)] = komreg (Bearbeitung: Baader Konzept)

BAADER KONZEPT

Innenentwicklungspotenziale in ausgewählten Kommunen

nach Anzahl und *Flächenumfang*

Baulandtyp in ha	Gunzen-hausen[1)] 16.700 EW	Pfullingen[1)] 18.300 EW	Pfaffenhofen a. d. Ilm[2)] 22.700 EW	Dachau[3)] 42.200 EW	Freiburg[4)] 260.000 EW
Baulücken	296 *35,9 ha*	242 *21,3 ha*	524 *63,3 ha*	374 *43,5 ha*	662 *69,3 ha*
geringfügig bebaute Grundstücke	47	110	67	624	801
Brache/Leerstand Umnutzungen	26	18	28	34	31
GESAMT	369	370	680	1.050	1.494

Ergebnisse aus den Projekten [1)] = HAI, [2)] = KFRM, [3)] = KFM Dachau, [4)] = komreg (Bearbeitung: Baader Konzept)

BAADER KONZEPT

Beispiel: Landkreis Bad Kissingen

(26 Kommunen, 104.000 EW)

Kategorien und Anzahl

Projekt Ortskerne



klassische Baulücken	▪ unbebautes Grundstück	3.910
geringfügig bebaute Grundstücke	▪ unternutztes Grundstück	299
Brachen/ Gewerbeflächen	▪ gewerbliche Brachflächen (leerstehend) ▪ gewerbliche Brachflächen mit Restnutzung ▪ Gewerbefläche mit absehbarer Nutzungsaufgabe	115
Hofstellen	▪ Hofstelle leerstehend ▪ Hofstelle mit Restnutzung ▪ Hofstelle ohne Hofnachfolge	434
Wohngebäude	▪ Wohngebäude leerstehend ▪ Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	971
Sonstige	▪ Leerstehende Infrastruktureinrichtung ▪ Leerstehendes Wirtschaftsgebäude (Ortsrand)	20
		5.749

Ergebnisse aus dem Projekt ORTSKERNE des LK Bad Kissingen (Bearbeitung: Baader Konzept)

Innenentwicklungskataster

Kataster zur Visualisierung:
Verteilung von Potenzialtypen in ländlicher Gemeinde

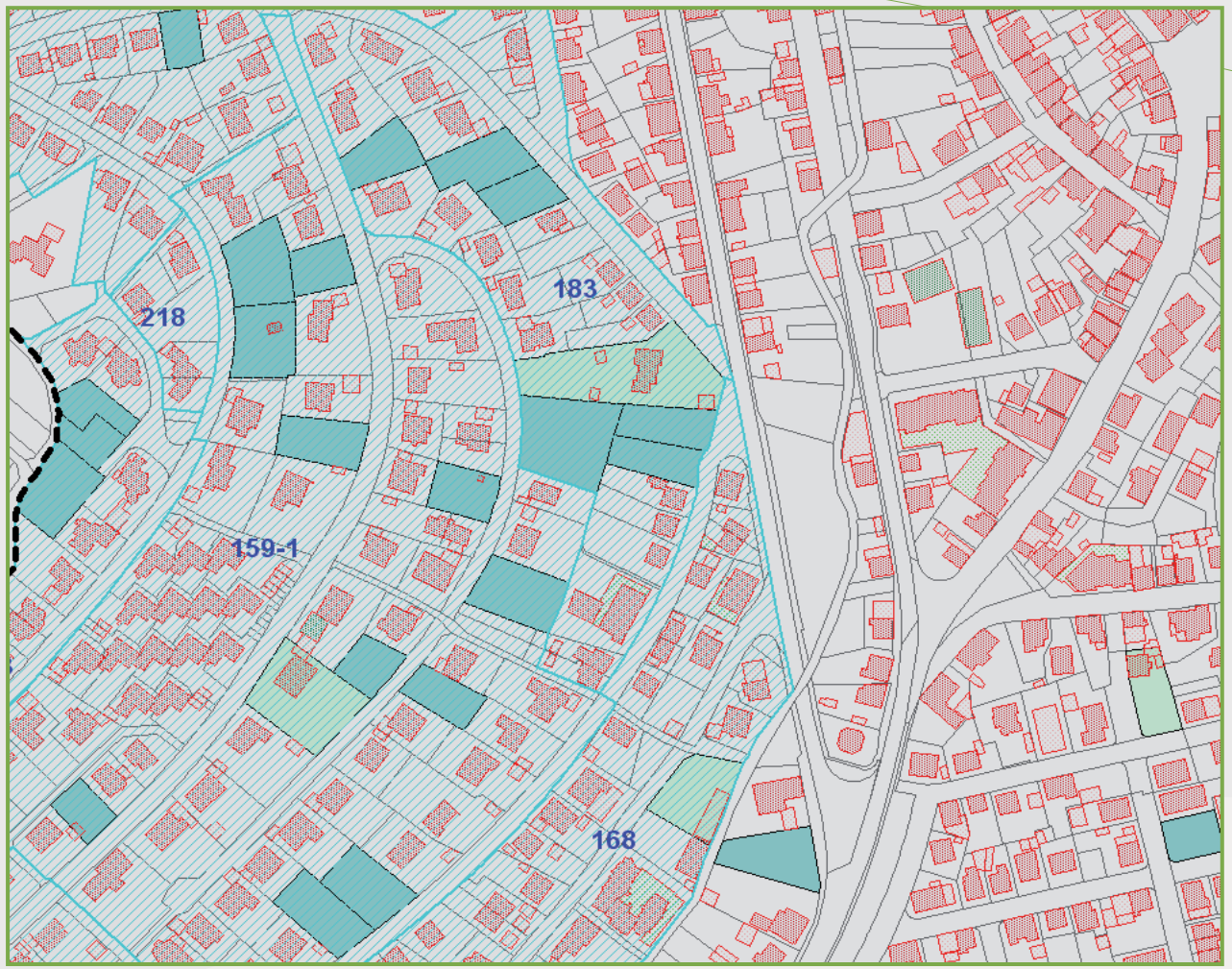


24

Innenentwicklungskataster

BAADER KONZEPT

Kataster zur Visualisierung: **Baulücken-Schwerpunkte in Siedlungs-gebieten**



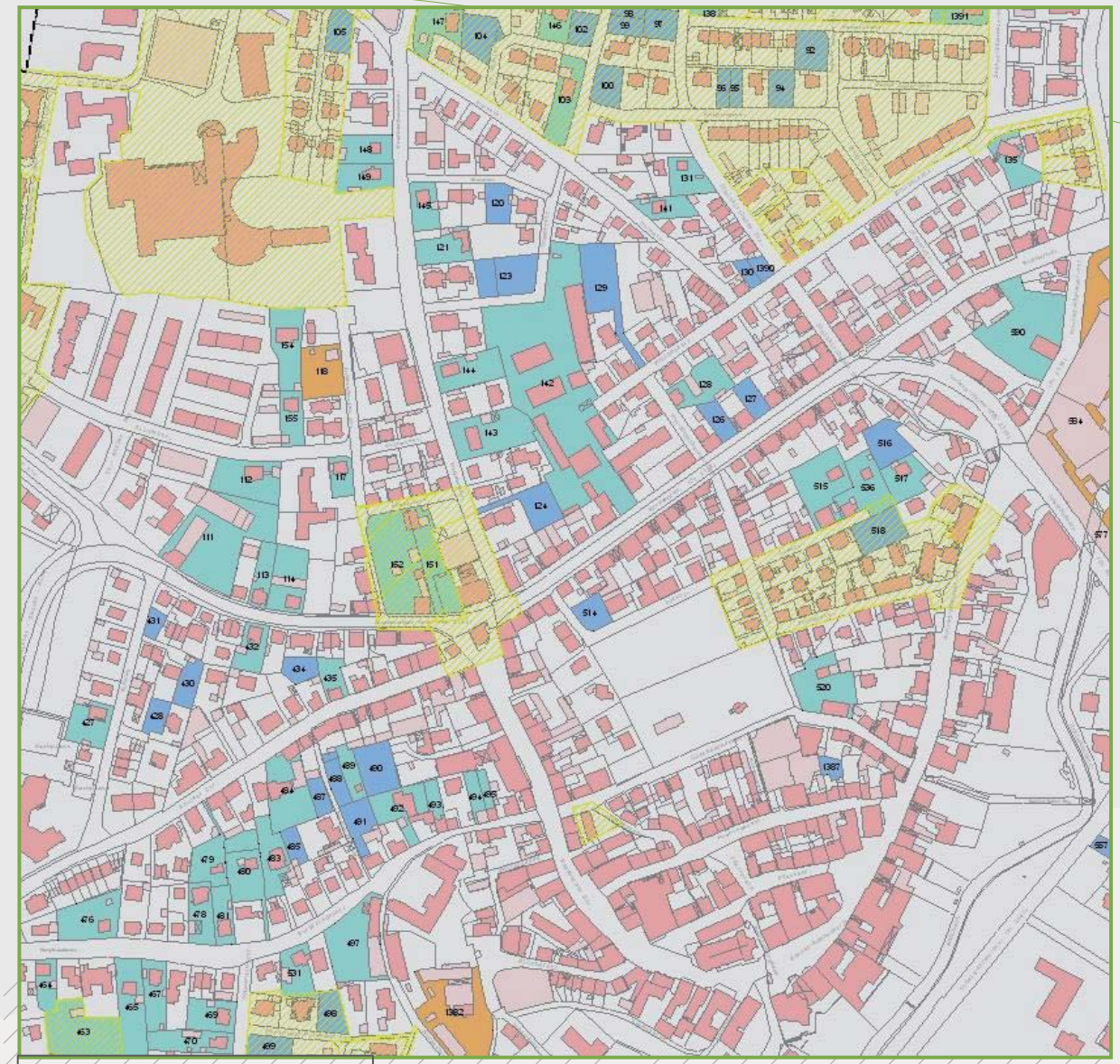
Beispiel Pfullingen

Häufung von Baulücken in 70er-Jahre-Wohngebiet, innenstadtnah

Innenentwicklungskataster

BAADER KONZEPT

Kataster als Suchrahmen: **Für neue Entwicklungs-potenziale und städtebauliche Ansatzpunkte**



Innenentwicklungs-kataster (Auszug Kernstadt mit Potenzialhäufungen)

Quelle: Baader Konzept GmbH

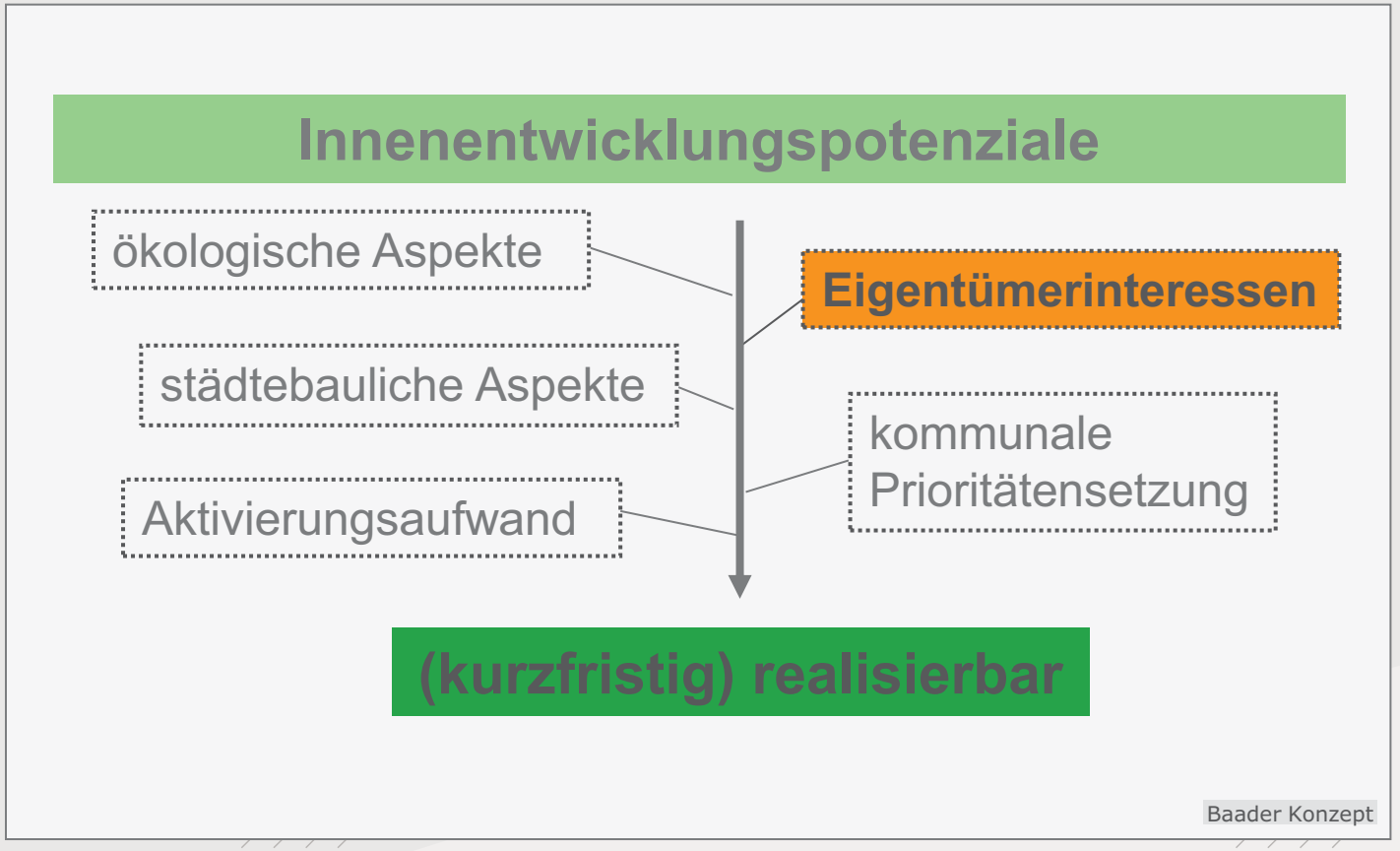
BAADER KONZEPT

Bausteine der Innenentwicklung



Baader Konzept

Warum Eigentümeransprache?



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 Grundstücken 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

Warum Eigentümeranalyse?

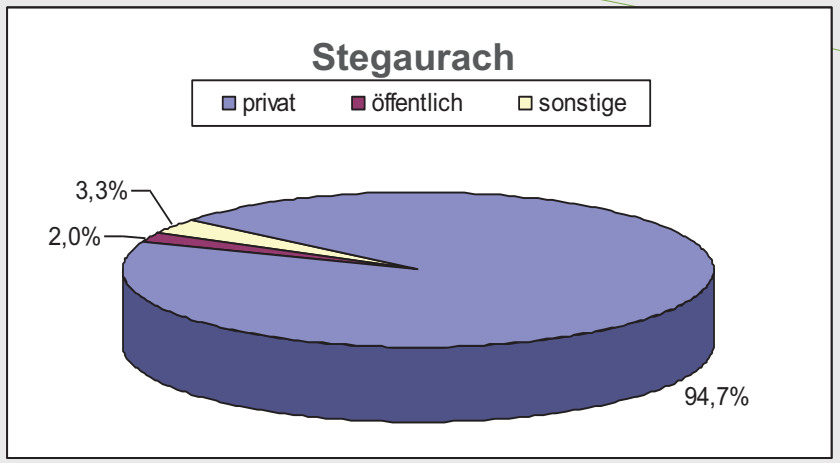
- Überblick über Struktur und Verteilung der Eigentümer
  - Wohnort
  - Alter
  - Geschlecht
  - Verhältnis öffentlich – privat
  - Einzeleigentümer oder Eigentümergemeinschaften
  - usw.
- Informationsquelle und Grundlage für weiteres strategisches Vorgehen

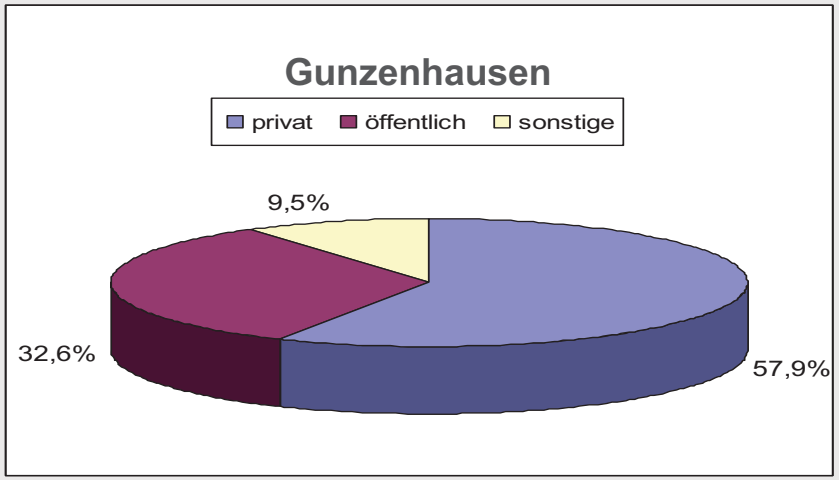
…wen spreche ich wann und wie an?

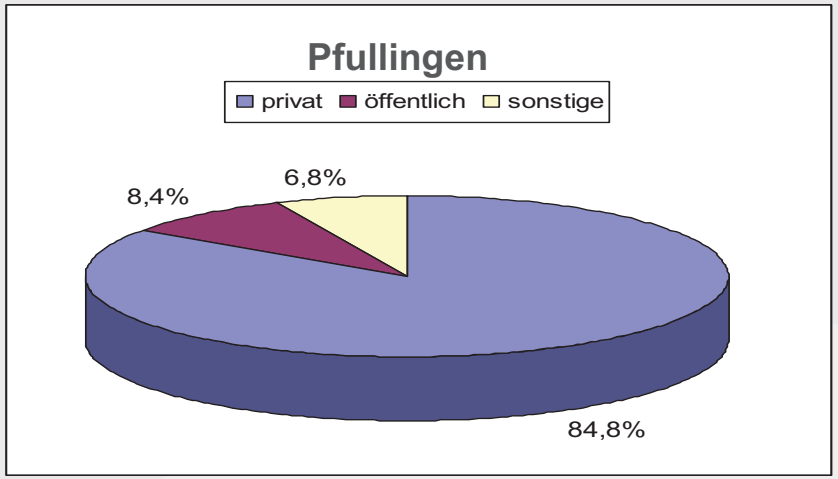
BAADER KONZEPT

Eigentümeranalyse – Ergebnisse I

Baulücken-Flurstücke* in öffentlichem, privatem und sonstigem Eigentum







* alle Flurstücke der Baulücken mit ermittelbaren Eigentümern (tlw. ≠ Anzahl Baulücken)

Eigentümeranalyse – Ergebnisse II

Baulücken-Flurstücke* (privat) nach Eigentumsform

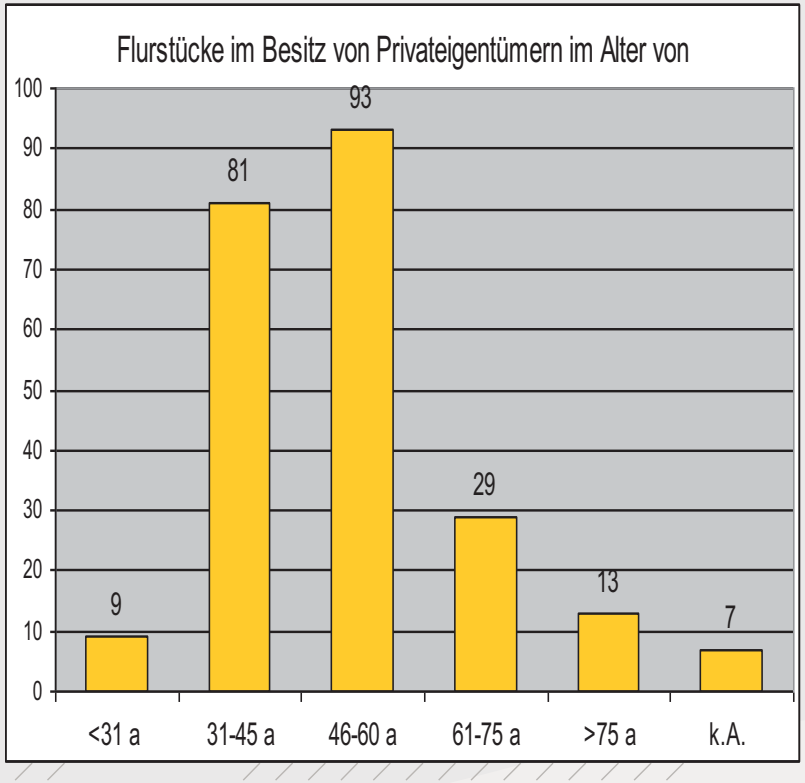
	Stegaurach	Gunzenhausen	Pfullingen
Einzeleigentümer	**59,9 %**	**58,6 %**	**61,7 %**
Eigentümerpaare	**26,3 %**	**30,4 %**	**30,3 %**
Eigentümer-gemeinschaften	**13,8 %**	**11,0 %**	**8,0 %**
Baulücken* in Privateigentum	232	181	201

* Flurstücke der Baulücken mit ermittelbaren Privateigentümern (tlw. ≠ Anzahl Baulücken)

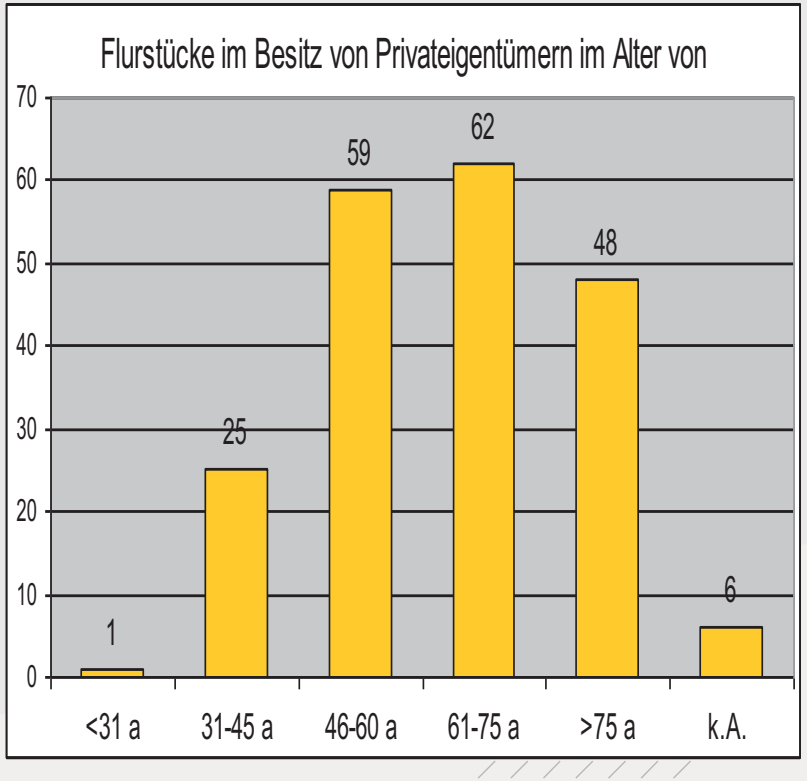
Eigentümeranalyse – Ergebnisse III

Baulücken-Flurstücke* (privat) nach Alter der Eigentümer

Stegaurach



Pfullingen

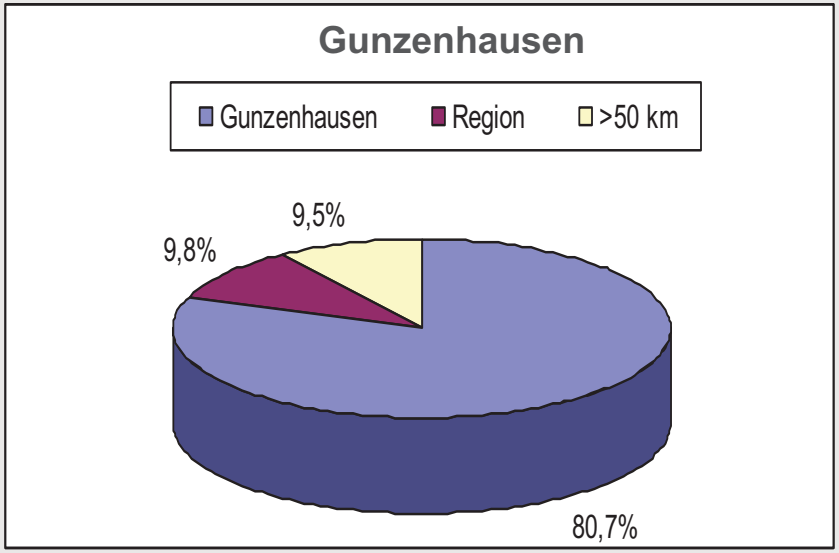


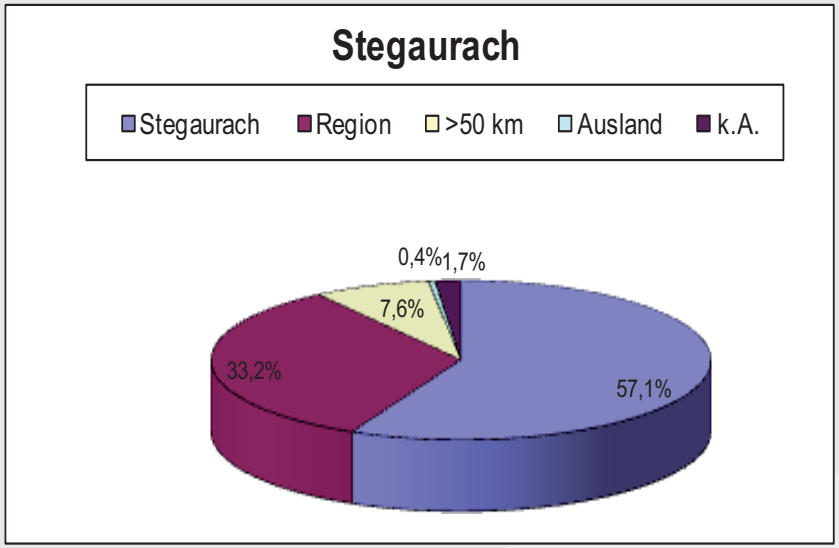
* Flurstücke der Baulücken mit ermittelbaren Privateigentümern (tlw. ≠ Anzahl Baulücken)

Ergebnisse aus den Projekt HAI

Eigentümeranalyse – Ergebnisse IV

Baulücken-Flurstücke* nach Wohnort/Sitz der Eigentümer





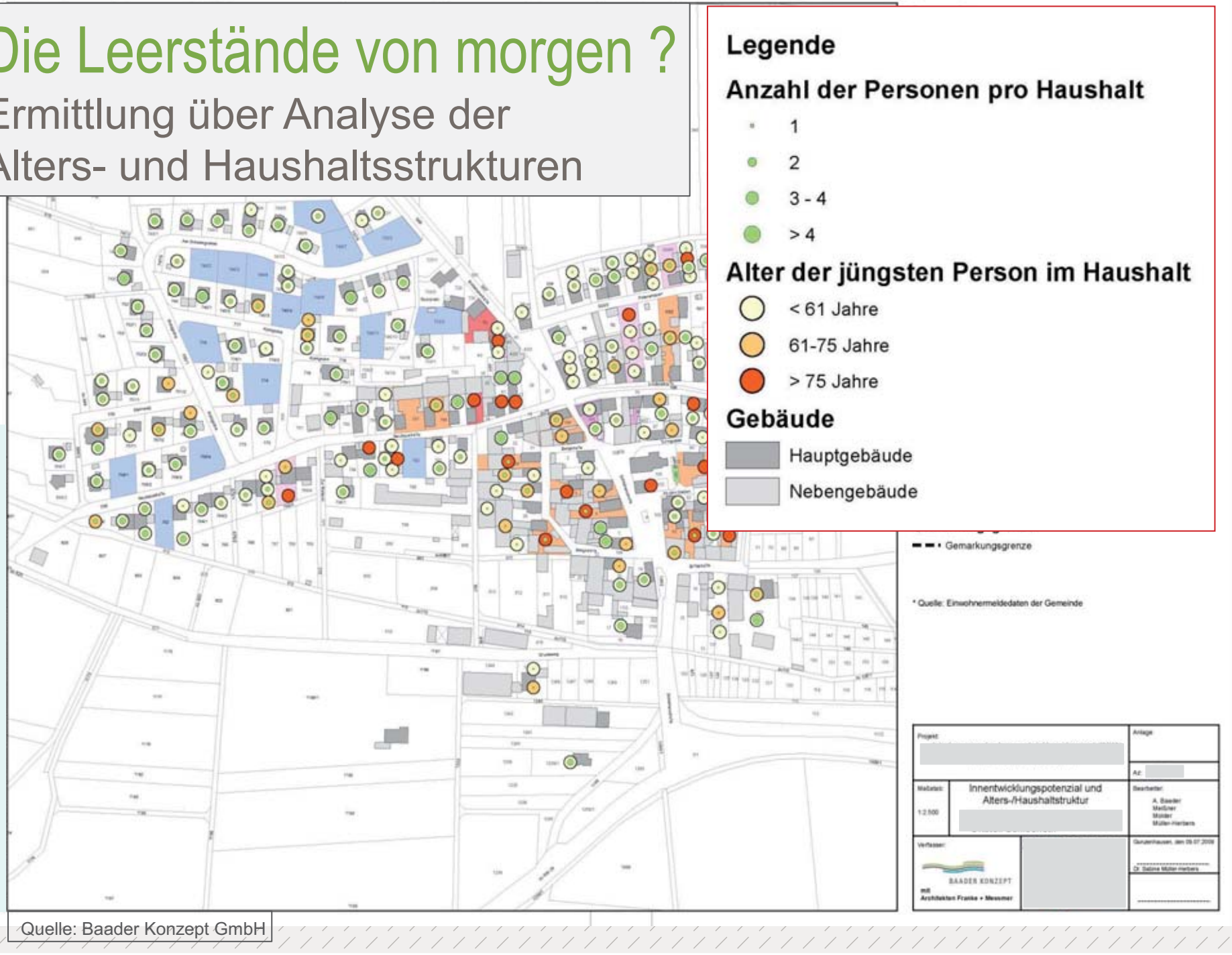
* alle Flurstücke der Baulücken mit ermittelbaren Eigentümern (tlw. ≠ Anzahl Baulücken)

Eigentümeranalyse – Erkenntnisse

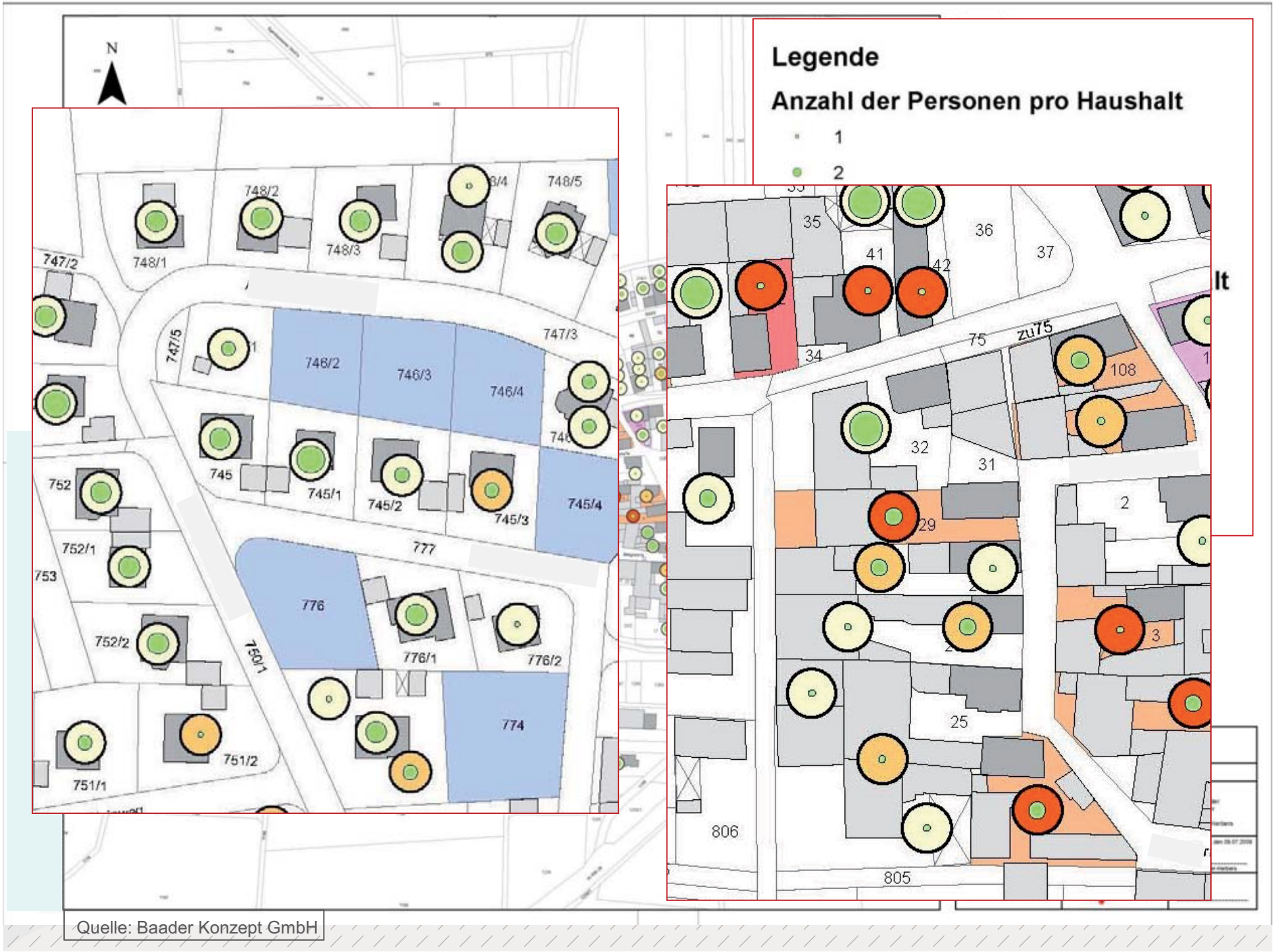
- hoher Anteil privater Eigentümer
- wenig Eigentümergemeinschaften
- Eigentümer wohnen vorwiegend vor Ort oder in Nachbarorten
- stark unterschiedliche Altersstruktur in den Modellkommunen

Die Leerstände von morgen ?

Ermittlung über Analyse der Alters- und Haushaltsstrukturen



Quelle: Baader Konzept GmbH



Quelle: Baader Konzept GmbH

Eigentümerbefragung - Ablauf

- Politische Vorbereitung: Abstimmung zwischen Bürgermeister, Verwaltung und politischen Gremien
- Erstellen/Anpassen von Fragebogen, Anschreiben, Presseankündigungen
- Auslesen und Aufbereiten der Eigentümerdaten, technische Durchführung (Serienbriefe)
- Begleitende Veranstaltungen (Infoabend für Eigentümer, Bauberatung etc.)



Bildnachweis: Baader Konzept GmbH

- Auswertung und Dokumentation der Ergebnisse

Eigentümerbefragung – Inhalte Fragebogen

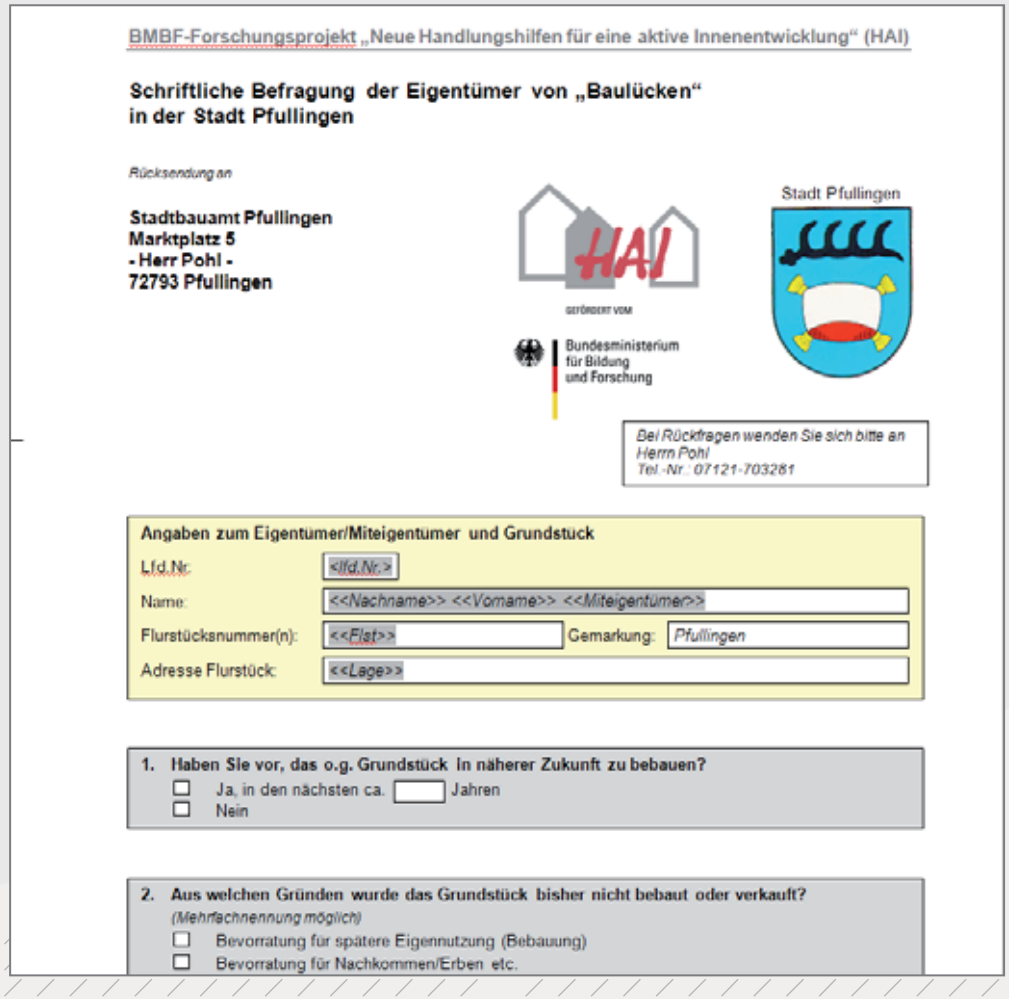
- Eigene Nutzungsabsichten und Zeitraum
- Gründe, warum Flurstück bisher nicht bebaut/verkauft
- Bereitschaft zu Verkauf oder Tausch
- Bereitschaft zur Weitergabe bzw. Veröffentlichung der Eigentümerdaten
- Wo wird Unterstützung/Beratung benötigt

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

Eigentümeransprache - Ergebnisse

Baulücken	Gunzen-hausen [1)] 16.700 EW	Pfullingen[1)] 18.300 EW	Stegaurach[1)] 7.100 EW	Oberes Werntal[2)] 43.000 EW*
Anzahl der Baulücken-Flur-stücke, deren Eigentümer angeschrieben wurden	185	239	238	1.363
Begleitende Maßnahmen - Pressearbeit - Infoveranstaltung		 X X	X	X
Rücklauf	98 (*53%*)	132 (*55%*)	116 (49%)	822 (*60%*)
Bereit zum Verkauf	**22 (12%)**	**64 (27%)**	**54 (23 %)**	**237 (17%)**
Bereit zum Tausch	13	7	5	52
Kurzfristig eigene Bebauung	12	50	22	94
Nachlaufende Maßnahmen - Bauberatung - Grundstücksbörse		 X X	 X	 X

Ergebnisse aus den Projekten [1)] = HAI, [2)] = FLIZ

* Allianz aus 9 Kommunen

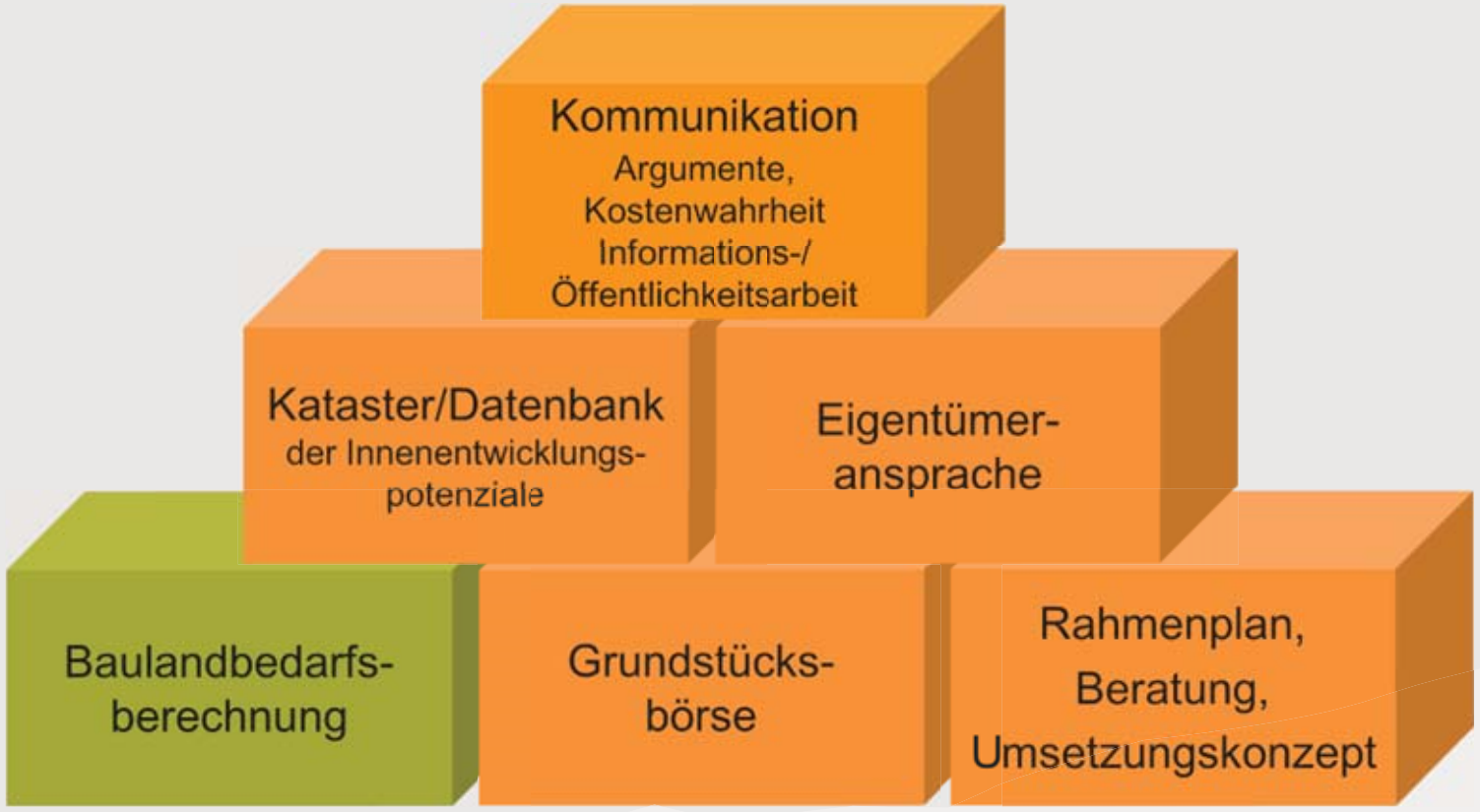
Eigentümeransprache - Erfahrungen

- 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

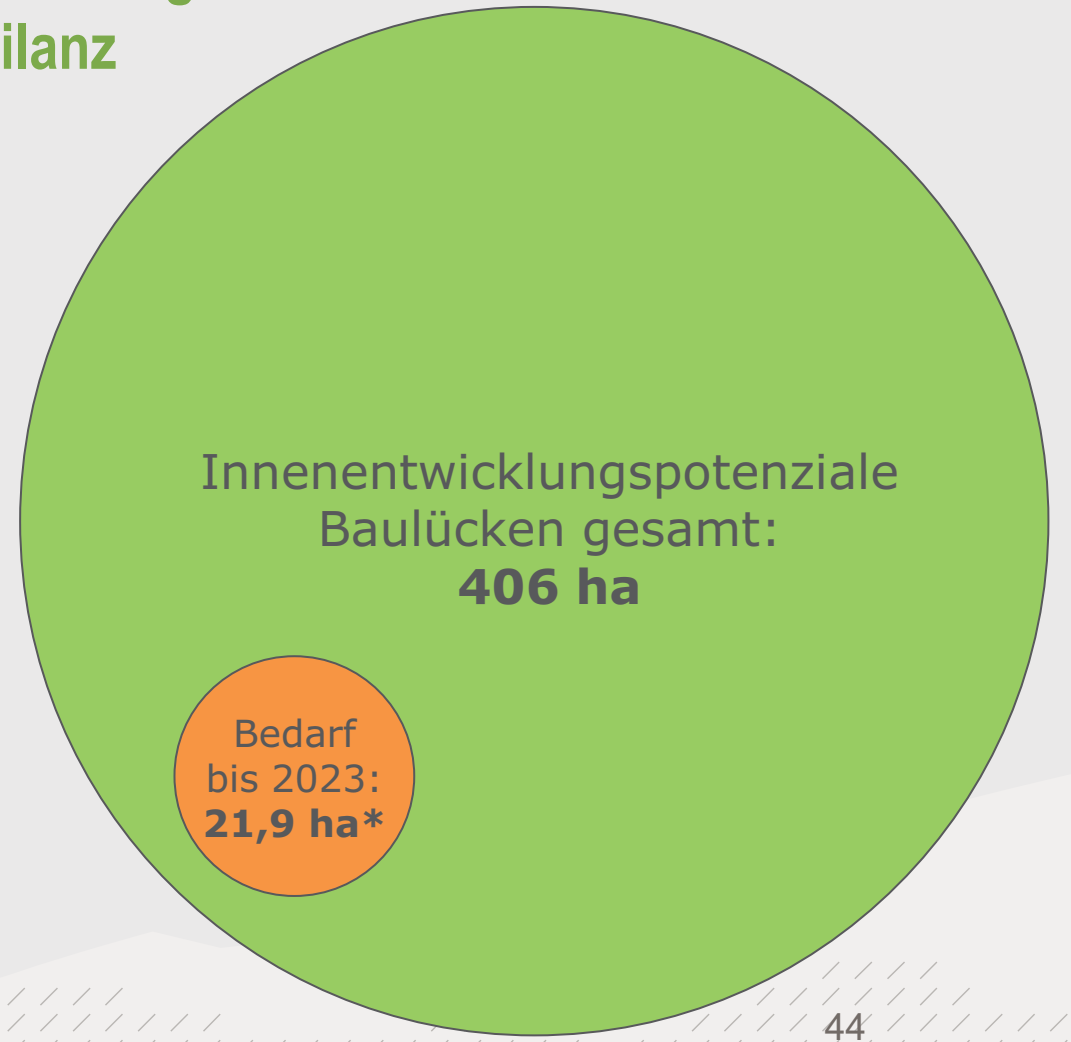
Bausteine der Innenentwicklung



Baader Konzept

Beispiel: Landkreis Bad Kissingen
Wohnbaulandbedarf – Bilanz

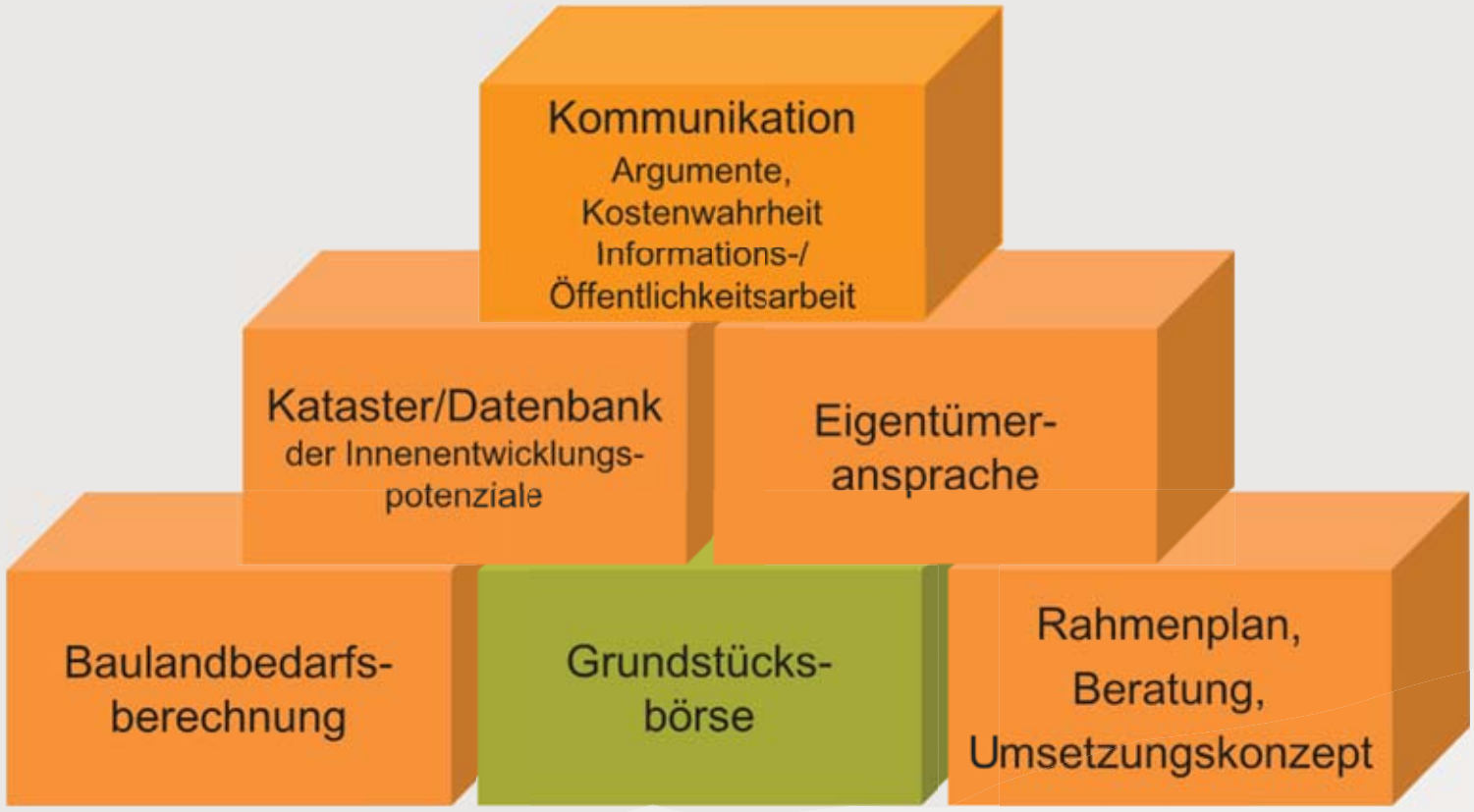
26 Kommunen mit
insgesamt 104.000 Ew.



*** Summe des Bedarfs der 6 Kommunen mit positiver Entwicklung !!**

BAADER KONZEPT

Bausteine der Innenentwicklung



Baader Konzept

Automatisch generierte Steckbriefe aus der FM-Datenbank

Verwaltungsgemeinschaft Mustertal

Zum Verkauf stehendes Baugrundstück

Kommune: **Würzburg**
Gemarkung: **Heidingsfeld**
Flurstück-Nr: **62**
Straße: **Dornfelderstraße 1**
Baugebiet: **In den Weingärten, 3. Änderung**
Lage: **Allgemeines Wohngebiet**
Fläche: **655 m²**
Preis: **VB**
Bemerkung:





Art der möglichen Bebauung: **Einzelhaus- und Doppelhaus**
Grundflächenzahl (GRZ): **0,3**

Eigentümer:		Ansprechpartner der Gemeinde:	
Name:	**Dr. Manfred Martsch**	**Christina Test-Maier**	
Telefon:	0123/45678	012345/89 89 899 999	
Email:	m.martsch@email.de	c.test-maier@vg-mustertal.de	

Verwaltungsgemeinschaft Mustertal

Zum Verkauf stehendes Gebäude

Kommune: **Würzburg**
Gemarkung: **Würzburg**
Flurstück-Nr: **80/2**
Straße: **Rita-Riesling-Straße 22**
Baugebiet:
Lage: **Mischgebiet**
Fläche: **1318 m²**
Preis: **VB**
Bemerkung:



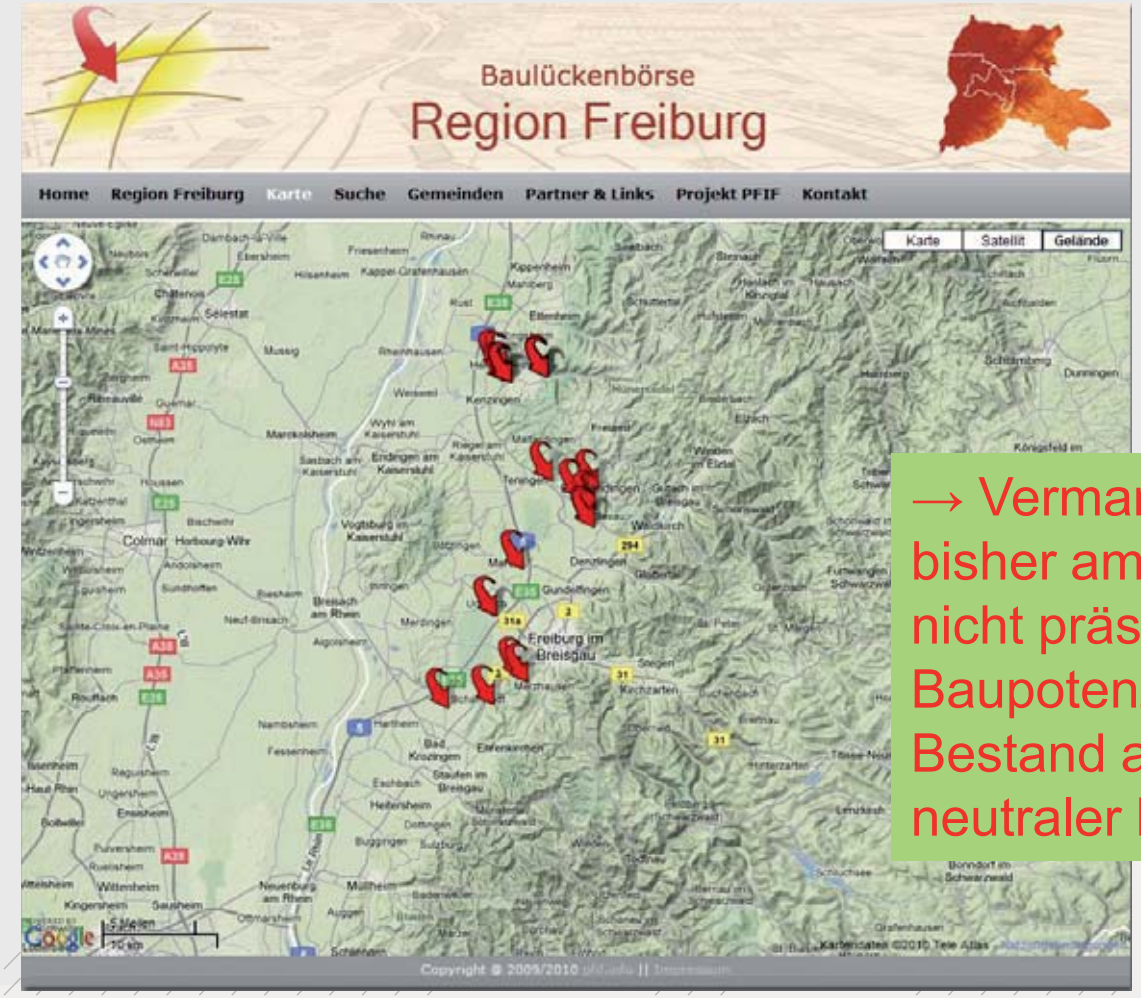


Gebäude: **Hofstelle (Wohngebäude mit Nebengebäude)**
Baujahr: **1803**
Sanierungsbedarf: **Komplettsanierung erforderlich**
Letzte Teilsanierung 1950

Eigentümer:		Ansprechpartner der Gemeinde:	
Name:	**will ungenannt bleiben**	**Christina Test-Maier**	
Telefon:		012345/89 89 899 999	
Email:		c.test-maier@vg-mustertal.de	

Internet-gestützte Baulückenbörse regional

mit 10 Kommunen der Region Freiburg inkl. der Stadt Freiburg

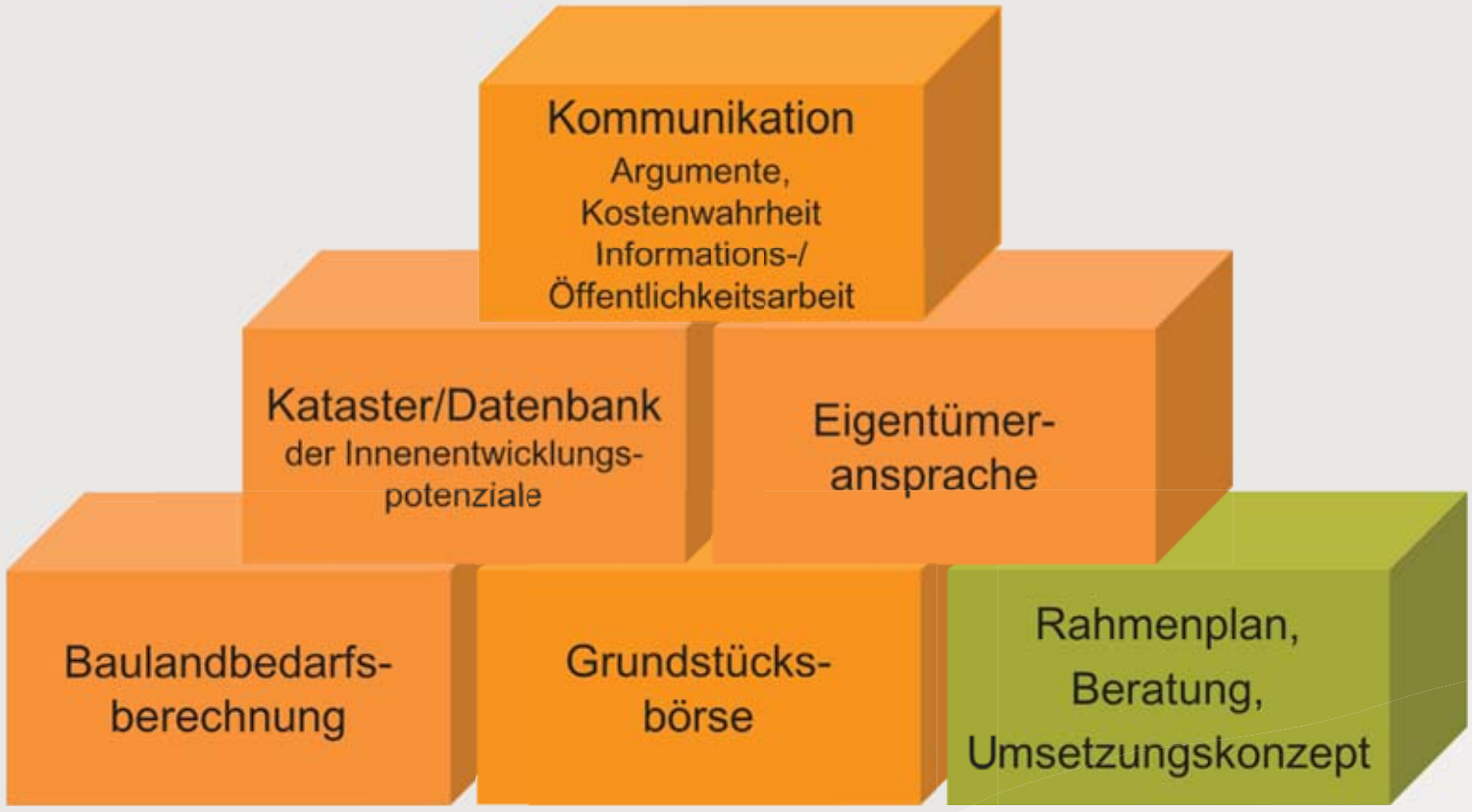


→ Vermarktung bisher am Markt nicht präsenter Baupotenziale im Bestand auf neutraler Plattform

Ergebnis aus dem Projekt PFIF (Bearbeitung Öko-Institut Freiburg und Baader Konzept GmbH)

BAADER KONZEPT

Bausteine der Innenentwicklung



Baader Konzept

Quartiersbezogene Flächenmobilisierung

Stadt Dachau



Konglomerat aus Baulücken und geringfügig genutzten Flächen innenstadtnah

Aufgabe: Nachverdichtung unter Berücksichtigung einer durchmischten Einwohnerstruktur und Erhalt wesentlicher Teile der vorhandenen Durchgrünung

Quartiersbezogene Flächenmobilisierung

Stadt Dachau



Ziel der Planung:

- Erhöhung der bisher für die Stadtmitte unterdurchschnittlich intensiven Nutzung
- Erhaltung der qualitätsvollen Freiflächen
- Entwicklung eines sozial gemischten Wohnquartiers

Entwurf: Architekten Franke und Messmer
Projekt: KFM Dachau

Beförderung Dialog „Alte Mälzerei“
Stadt Baiersdorf



Bildnachweis: Baader Konzept GmbH

Aktivierungshemmnis:
unterschiedliche Preisvorstellungen der Eigentümer-gemeinschaft, der Stadt Baiersdorf und interessierter Investoren

BAADER KONZEPT

Beförderung Dialog „Alte Mälzerei“
Stadt Baiersdorf

Wirtschaftlichkeitsberechnungen als Impuls für Dialog

- Ermittlung des Bodenwerts, der nach Abzug der gesamten Entwicklungskosten als Residuum für den Grunderwerb verbleibt (Residualwertberechnung)
- Nutzungsoptionen: Hotel- und Wohngebäude mit Stellplätzen, Hotel- und Bürogebäude, Hotel- und Wohngebäude mit Parkdeck etc.

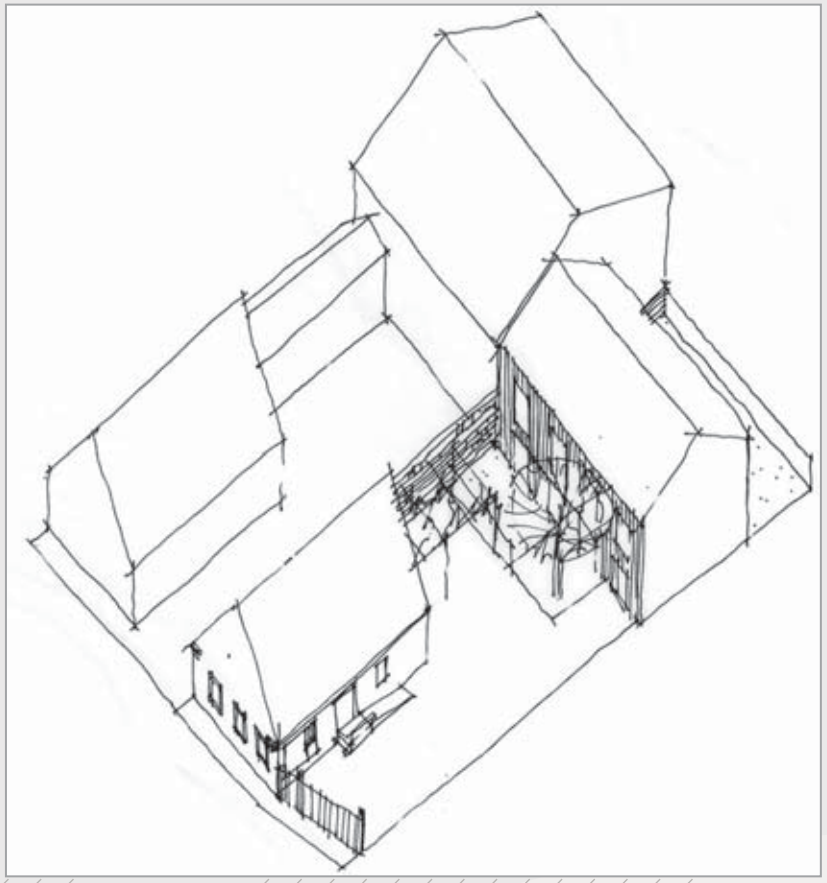


Testentwürfe für verschiedene Nutzungen
Entwurf: Ruther-Mehlis
Projekt HAI

BAADER KONZEPT

Sanierung Althofstellen

Planungsbeispiel: typischer 2-Seithof Unterfranken



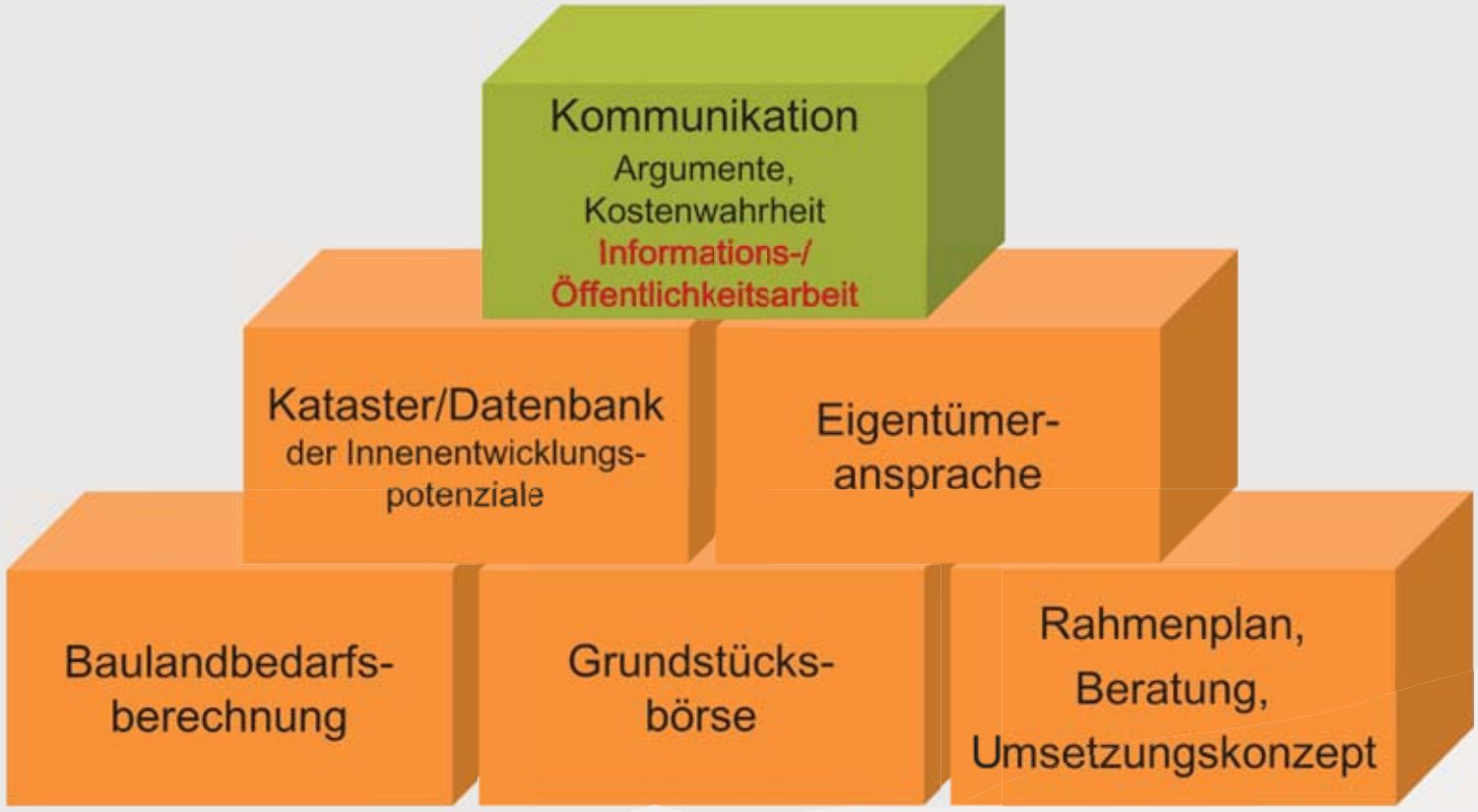




Entwürfe: Architekten Franke und Messmer, Projekt FLIZ

BAADER KONZEPT

Bausteine der Innenentwicklung



Baader Konzept

Veranstaltungen / Arbeitskreise



Bildnachweis: Baader Konzept GmbH

Organisation von Tagungen

Moderation

Geführte Kleingruppenarbeit im Rahmen von Workshops

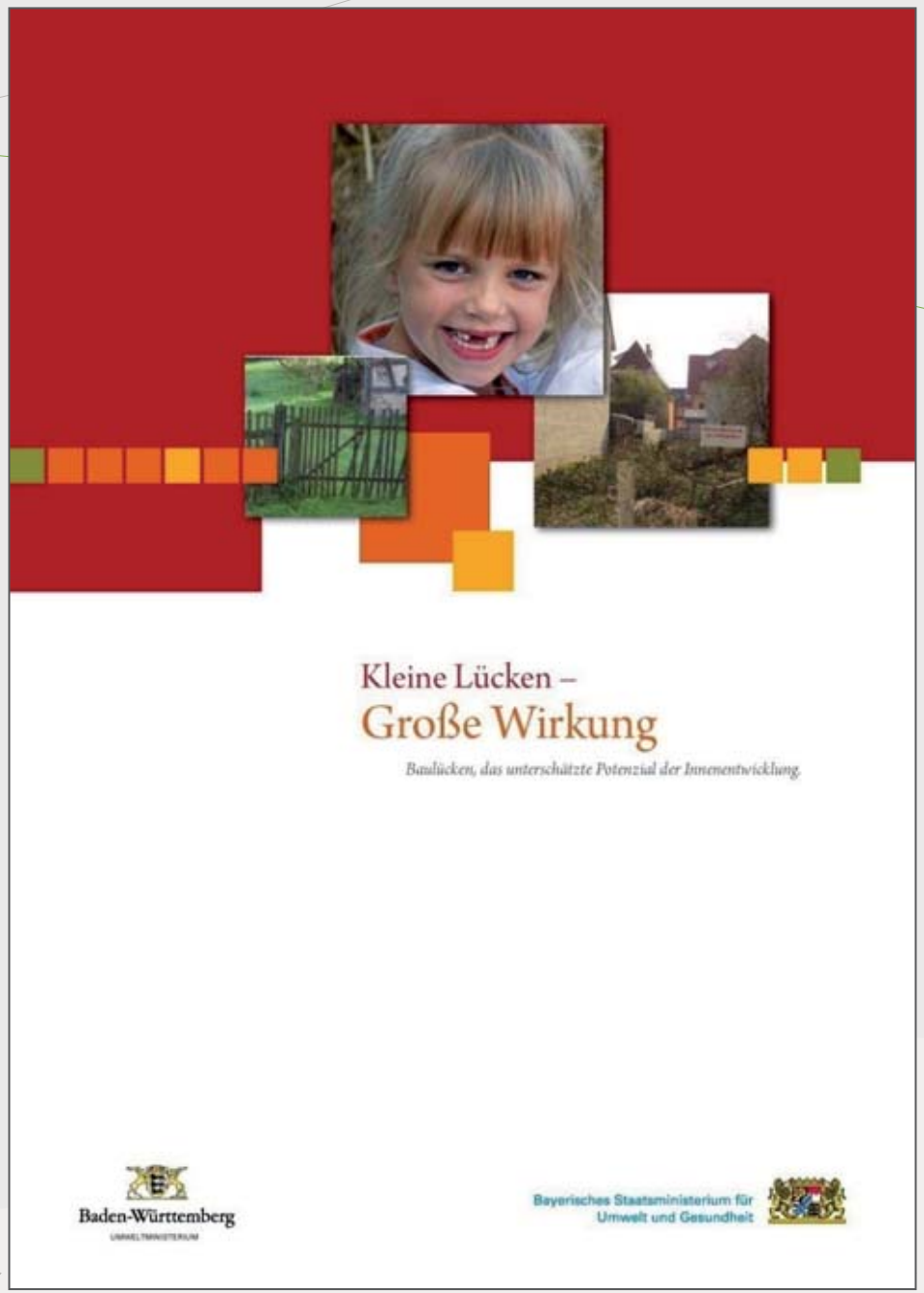


Bildnachweis: Baader Konzept GmbH

Broschüre der Umweltministerien Baden-Württemberg und Bayern mit Aufbereitung der Ergebnisse aus dem Projekt HAI (Konzept und Inhalt: Baader Konzept)

Publikationen

- Imagebroschüren
- Flyer
- Präsentationen / Poster
- Internet
  - www.hai-info.net
  - www.komreg.info
  - www.pfif.info
- Presseartikel / Pressegespräche
- Fachartikel
- Mustervorlagen Eigentümeransprache
  - Pressetexte
  - Anschreiben
  - Fragebögen



8 S., 1. Auflage 2008 (15.000), 2. Aufl. 2010

Beispiel Landkreis Bad Kissingen

Handreichung für Kommunen

Argumente und Handlungsempfehlungen



24 S., Auflage 1.000 St., 2010

Handreichung für Bürger

Broschüre mit Best Practice-Beispielen



16 S., Auflage 2.500, 2010

Ergebnisse aus dem Projekt ORTSKERNE des LK Bad Kissingen (Konzept und Inhalt: Baader Konzept)


Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit
BAADER KONZEPT
www.baaderkonzept.de