



Abschlussveranstaltung des REFINA-Projektes HAI, 3. Juli 2008, Baiersdorf

Innenentwicklung für lebenswerte Siedlungsstrukturen

Eigentümersprache lohnt sich

Ergebnisse zur Eigentümeranalyse und Eigentümerbefragung
in den Modellkommunen

Baader Konzept GmbH
A. Baader

unter Mitarbeit von
- KOMMA.PLAN
- IfSR



www.baaderkonzept.de



Warum Eigentümersprache?

Abgrenzung der Grundgesamtheit
z.B. warum Baulücken-Flurstücke?

Eigentümersprache

Eigentümersprache

Fazit - Erkenntnisse



Warum Eigentümeransprache?

- **Informationsgewinn und Entscheidungsgrundlage**
 - Kenntnis der Interessenslage der Eigentümer
 - Kenntnis der Grundstücke verkaufswilliger Eigentümer
 - verbesserte Abschätzung der „realistischen“ Innenentwicklungspotenziale für die Bedarfs- und Flächennutzungsplanung

- **Erweiterung des Angebots an Baugrundstücken in der Kommune** (Erhöhung Attraktivität)

- **Ableitung des spezifischen Handlungsbedarfs, z.B.**
 - Aufbau einer internetgestützten Grundstücksbörse
 - Beratungskonzept (durch Kommune/Architekten)
 - weitere gezielte Ansprache bestimmter Eigentümer

Neue Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung



Eigentümergeansprache - Instrumente

Instrument / Form	Information/ Bewusstseins- bildung	Informations- gewinn für Kommune	Konzept- entwicklung <i>und -diskussion</i>
Pressearbeit	x		
Bürgerversammlung	x		
Schriftliche Befragung	x	x	
Einzelgespräche	x	x	x
Eigentümergeansprache	x	x	x
Workshop / Planungswerkstatt	x	x	x



Warum Baulücken-Flurstücke?

- **Baulücken in erschlossenem, baureifen Zustand sind in den Kommunen in großem Umfang vorhanden (= *größtes Potenzial*)**
- **Baulücken sind bisher nur selten Gegenstand gezielter Aktivierungsbemühungen der Kommunen**
Gründe:
 - **fehlende Übersicht zu den Eigentümern**
 - **nach außen gerichtete Siedlungspolitik der Kommunen**
 - **Konzentration der Innenentwicklung auf wenige Einzelprojekte (z.B. ortsbildprägende Brachen)**



- **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?



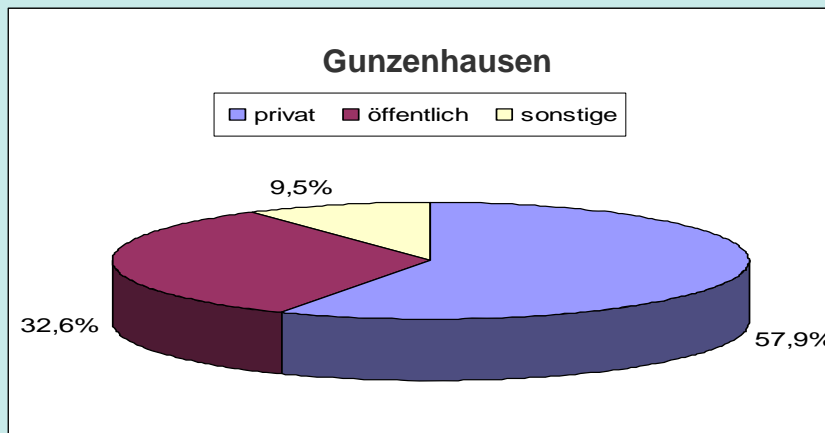
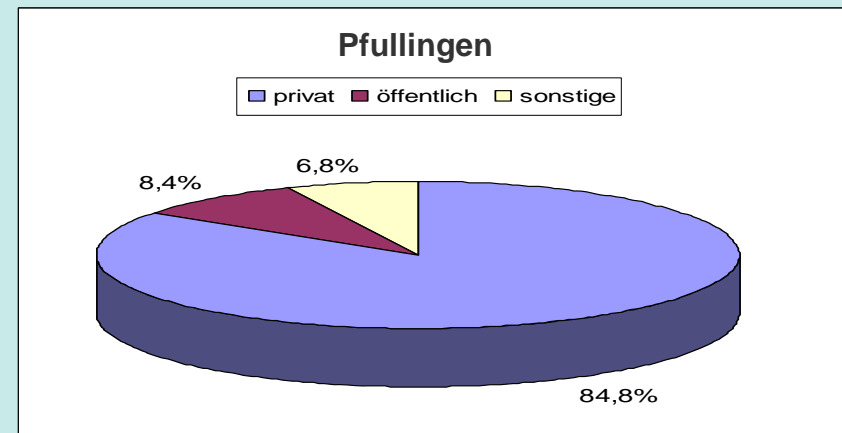
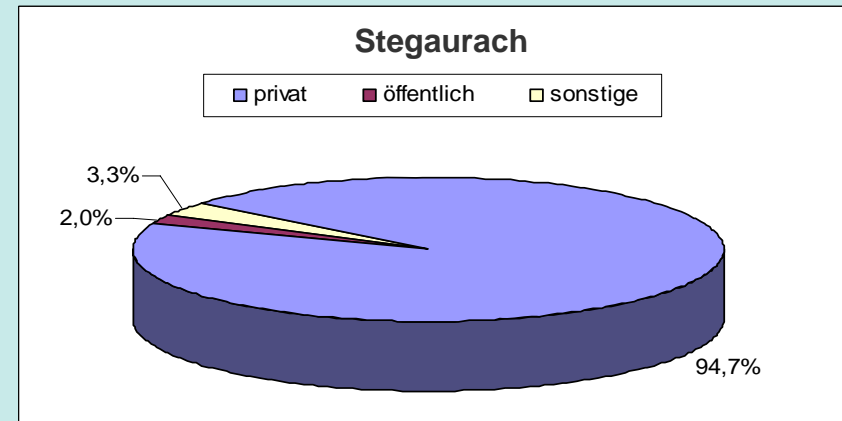
▪ Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB) liefert Daten/Angaben zu Eigentümer:

- Name und Rechtsstand der Eigentümer (öffentlich, juristisch, privat)
- Geschlecht
- Adresse
- Alter
- Einfach- oder Mehrfacheigentümer (Bestandsübersicht)
- Eigentümeranzahl (Einzeleigentümer/Eigentümergeinschaften)



Eigentümergebiet – Ergebnisse I

Baulücken-Flurstücke* in öffentlichem, privatem und sonstigem Eigentum



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



Baulücken-Flurstücke* in Privateigentum nach Eigentumsform

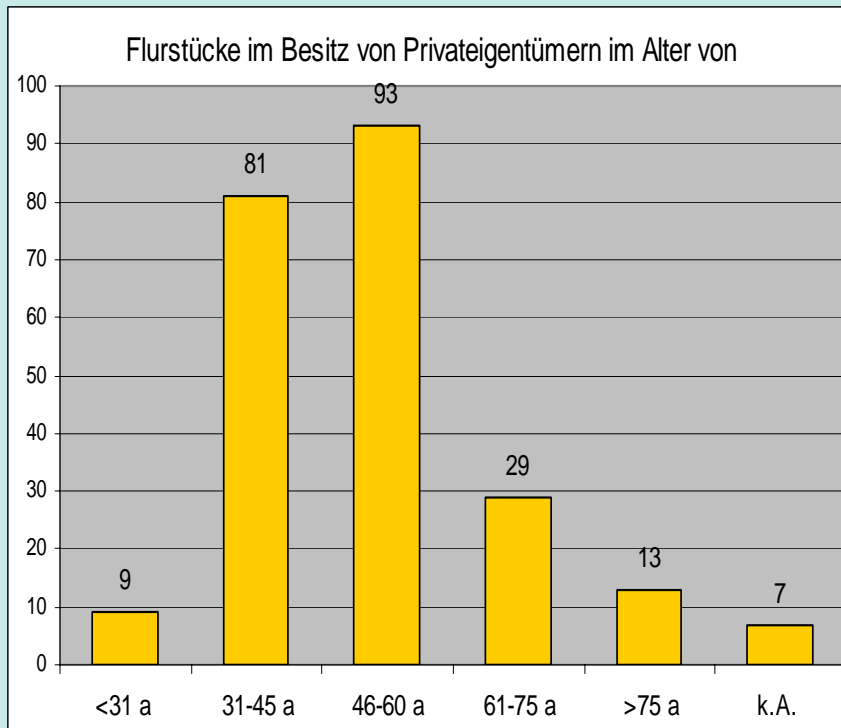
	Stegaurach	Gunzenhausen	Pfullingen
Einzeleigentümer	59,9 %	58,6 %	61,7 %
Eigentümerpaare	26,3 %	30,4 %	30,3 %
Eigentümergeinschaften	13,8 %	11,0 %	8,0 %
Baulücken* in Privateigentum	232	181	201

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

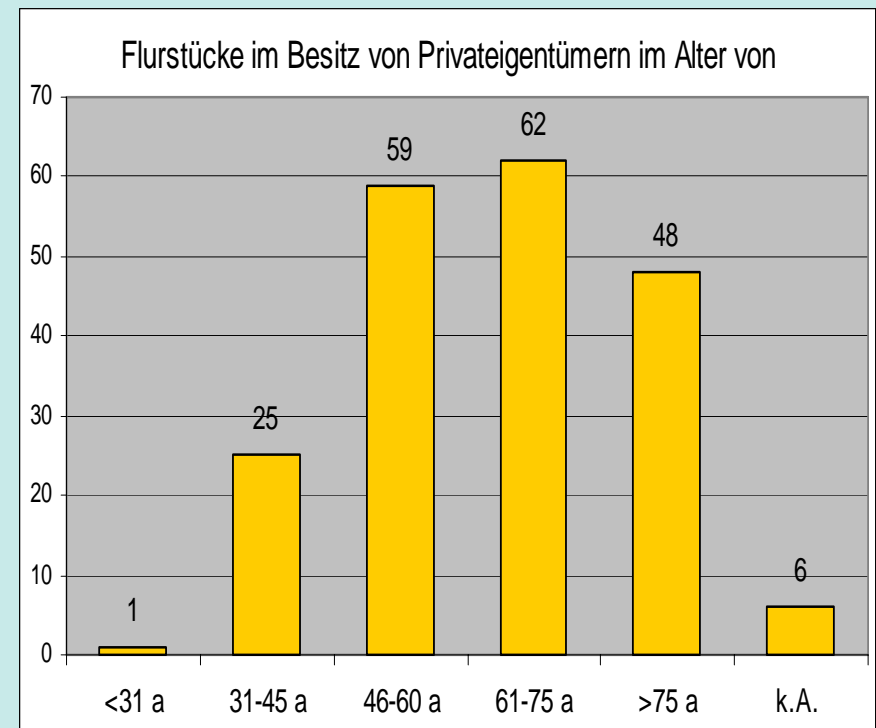


Baulücken-Flurstücke* im Privateigentum nach Alter der Eigentümer

Stegaurach



Pfullingen

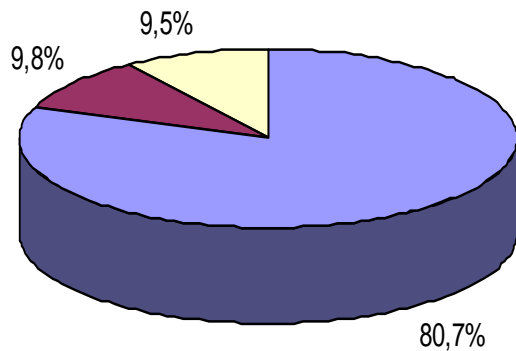


* Flurstücke der Baulücken mit ermittelbaren Privateigentümern (tlw. \neq Anzahl Baulücken)

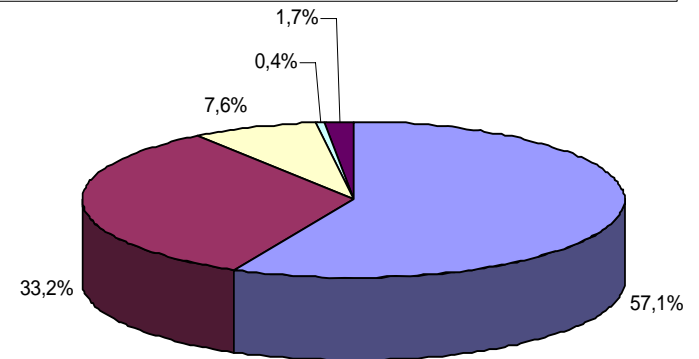
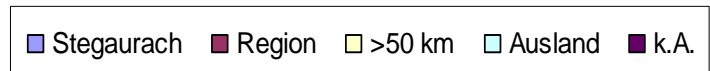


Baulücken-Flurstücke* nach Wohnort/Sitz der Eigentümer

Gunzenhausen



Stegaurach



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



Erkenntnisse zur Eigentümerstruktur

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



- **Abstimmung mit Bürgermeister, Verwaltung und politischen Gremien**
- **Erstellen von Fragebogen, Anschreiben, Presseankündigungen**
- **Auslesen und Aufbereiten der Eigentümerdaten, technische Durchführung (Serienbriefe, Versand)**
- **Begleitende Veranstaltungen (Infoabend für Eigentümer, Bauberatung etc.)**
- **Auswertung und Dokumentation der Ergebnisse**

Neue Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung



Eigentümergefragung – Vorgehensweise II

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 Gemeinde Stegaurach

Gemeinde Stegaurach
Sachgebiet IV – Bauverwaltung
Herr Geck
Schlossplatz 1
96135 Stegaurach



Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an
Herrn Geck
Tel.-Nr.: (0 95 1) 99 222-40

Angaben zum Eigentümer und Grundstück

Lfd.Nr.:
Name:
Flurstücksnummer(n): Gemarkung:
Adresse Flurstück:

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

- Ja, in den nächsten ca. Jahren
 Nein

2. Welche Gründe haben bisher verhindert, dass das Grundstück bebaut oder verkauft wurde?
(Mehrfachnennung möglich)

- Bevorratung für spätere Eigennutzung (Bebauung)



Inhalte Fragebogen

- **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/Beratung benötigt**

Neue Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung



Eigentümergebefragung – Ergebnisse

Modellkommunen HAI-Projekt	Gunzenhausen	Pfullingen	Stegaurach
Anzahl der Baulücken-Flurst., deren Eigentümer angeschrieben wurden	185	239	238
<i>Begleitende Maßnahmen</i>			
- Pressearbeit		X	X
- Eigentümer-Infoveranstaltung		X	
- Erinnerungsschreiben			X
Rücklauf	98 = 53,0 %	132 = 55,2 %	116 = 48,7 %
Bereit zum Verkauf	22	64	54
Bereit zum Tausch	13	7	5
Kurzfristig eigene Bebauung	12	50	22
<i>Nachlaufende Maßnahmen</i>			
- Bauberatung		X	
- Grundstücksbörse	X	X	X



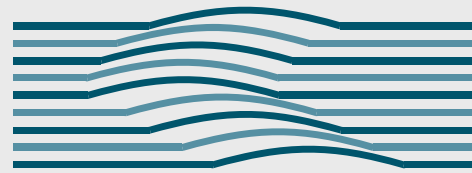
Erkenntnisse aus der Durchführung der Eigentümerbefragungen in Kommunen

- 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
- keine „bösen“ Anrufe beim Bürgermeister!
- konkrete und übertragbare Handlungsempfehlungen zur „Ansprache“ von Eigentümern liegen demnächst vor (HAI)

→ Eigentümeransprache lohnt sich!



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



.....
Baader Konzept Umwelt GmbH
Landschaft
Projekte



Baulandpotenziale nach Flächenumfang mit **Anzahl der Baulücken**

Baulandtyp in ha	Baiersdorf 2003	Stegaurach 2003	Gunzenhausen 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