



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

Innenentwicklung für lebenswerte Siedlungsstrukturen

Das Projekt HAI - Ergebnisse und Empfehlungen -

Baader Konzept GmbH
Dr. S. Müller-Herbers

unter Mitarbeit von
- KOMMA.PLAN
- IfSR



www.baaderkonzept.de



Weitere ausgewählte Ergebnisse

- Verbreitung von Baulandkatastern in süddeutschen Kommunen
- Innenentwicklungs-Projekttypen
- Eigentümeransprache – Einzelstandort
- Anpassungsbedarf alter Bebauungspläne

Fazit zum Projekt

Verwertung und Verbreitung der Ergebnisse

Zusammenarbeit mit Kommunen und Empfehlungen

Neue Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung

Verbreitung von Baulandkatastern - Befragung



**Versand von
Fragebögen an
2220 Kommunen**



Schriftliche Befragung der Kommunen mit dem Ziel:

- **Verbreitung von Instrumenten des Flächenmanagements kennen**
 - Baulandkataster
 - Eigentümeransprache
- **Konkrete Angaben zur Ausgestaltung dieser Instrumente erhalten**
 - z. B. zu Formen, erfasste Flächentypen

Grundgesamtheit und Rücklauf

Raumbezug: Bayern und Baden-Württemberg

alle 2.220 Kommunen mit 2.000 bis 50.000 Einwohnern wurden befragt
mit Unterstützung der vier kommunalen Spitzenverbände

1.151 Kommunen haben geantwortet = Rücklaufquote 51,8 %

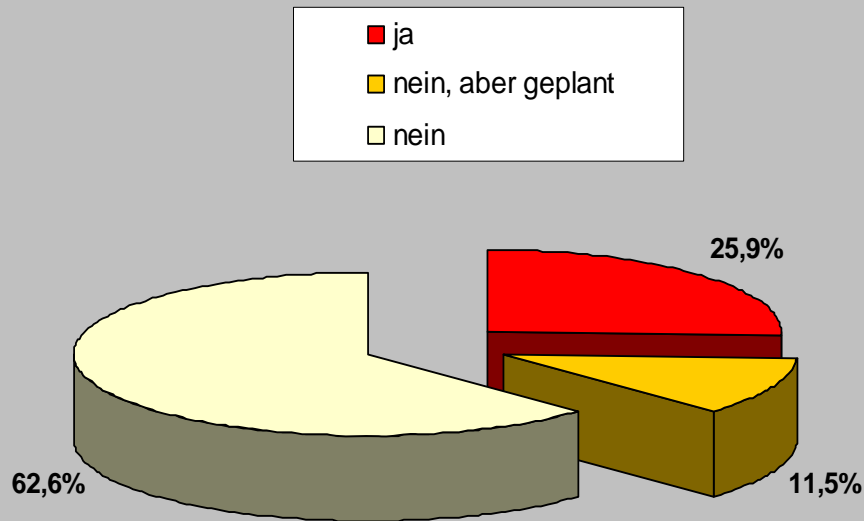
Neue Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung



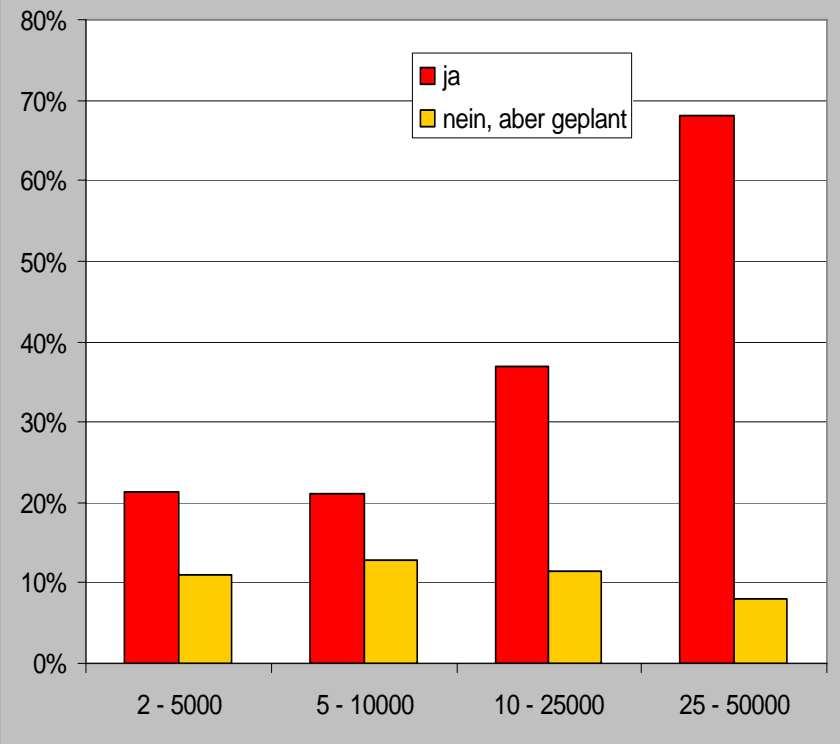
Verbreitung von Baulandkatastern – Ergebnisse I

Kommunen mit einem Baulandkataster: 298

Baulandkataster in den Kommunen

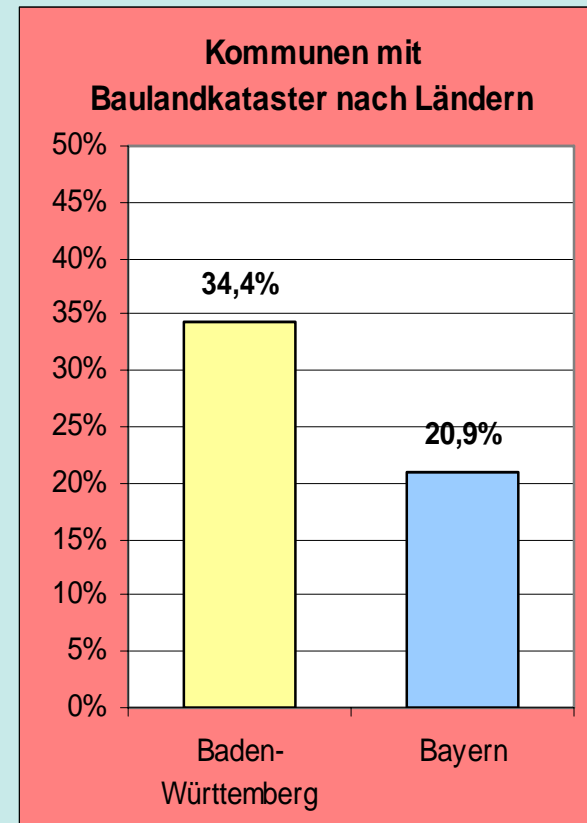
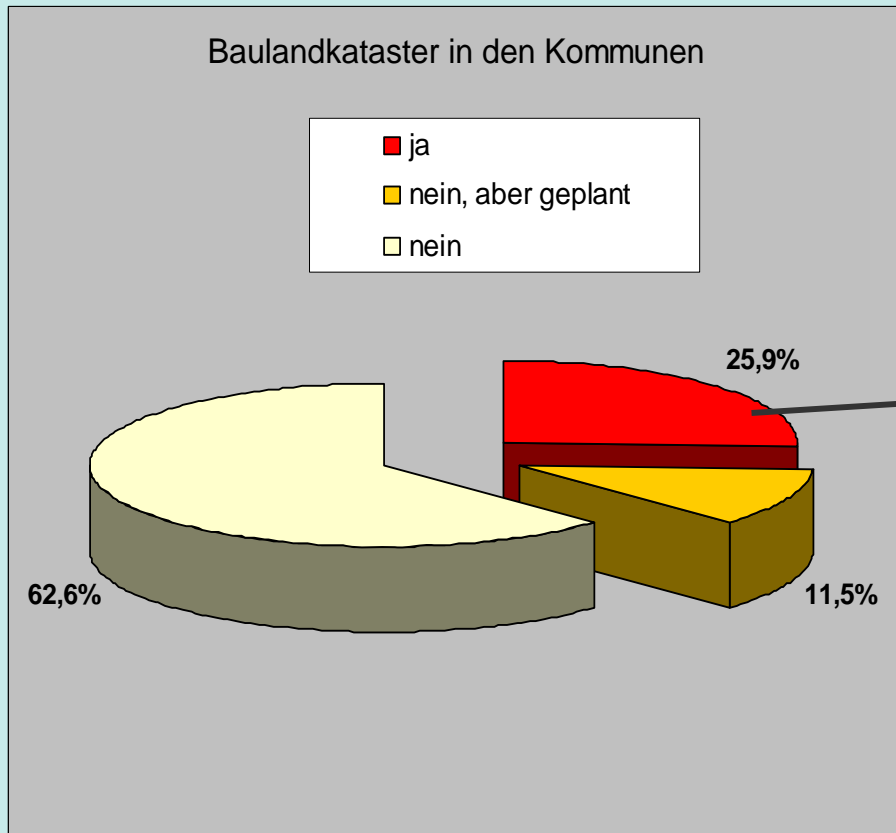


Baulandkataster nach Größe der Kommunen





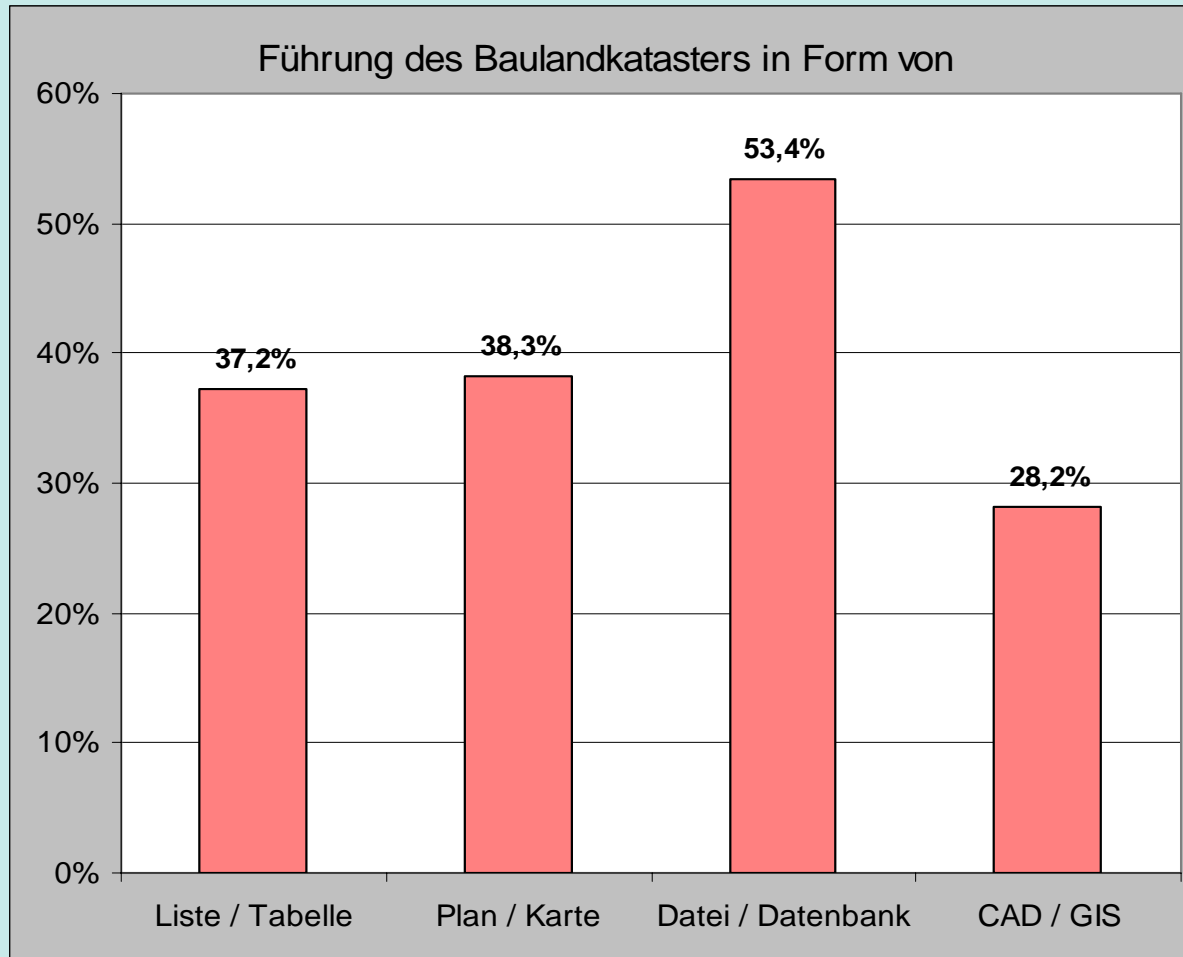
Kommunen mit einem Baulandkataster: 298 (von 1151)



Neue Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung



Verbreitung von Baulandkatastern – Ergebnisse III

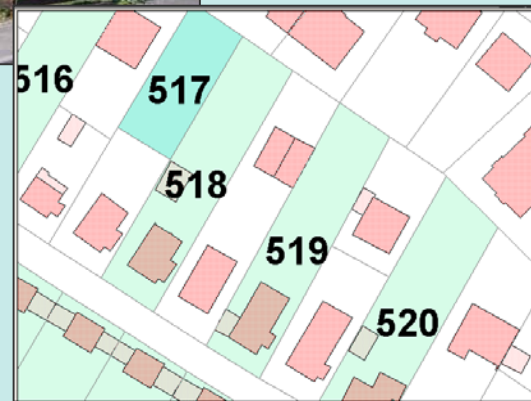


Neue Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung

Innenentwicklungs-Projekttypen - Konzept



Innenentwicklungs-Projekttypen - Auswahl





Handlungsbedarf und Zielsetzung

- Differenzierungssystematik für typische, häufig anzutreffende „Einzelfälle“ bei der Innenentwicklung
- Typenbezogene, übertragbare Handlungsempfehlungen für kommunale Akteure und Dritte
 - Hilfestellung zur Prioritätensetzung
 - Beurteilung Aktivierungsaufwand
 - Einstieg in Aktivierungsmaßnahmen

Neu daran? Machbar?

- Workshop „Innenentwicklungs-Projekttypen“ 12.07.2007

Neue Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung

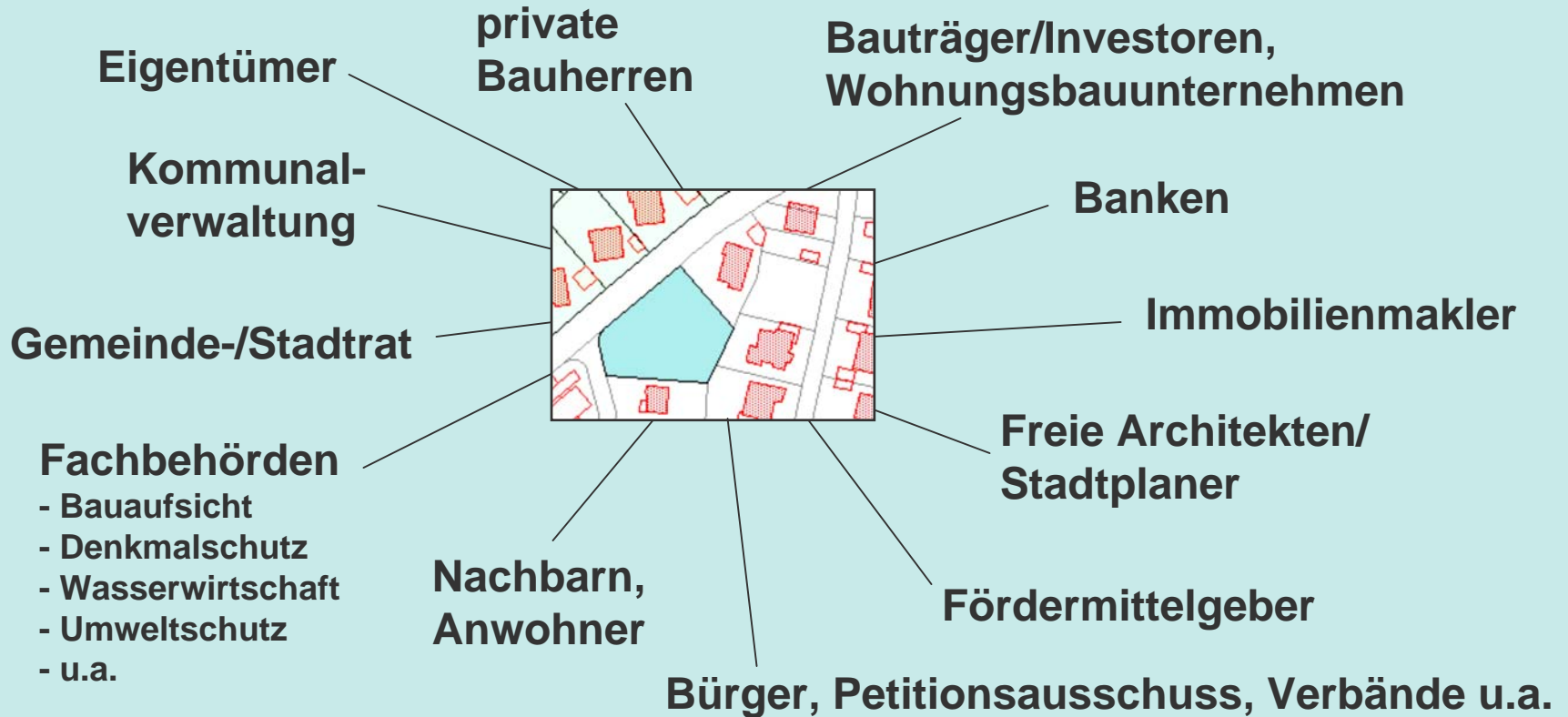


Innenentwicklungs-Projekttypen – Ergebnisse I

- Althofstellen
- Baulücken klassisch
- Baulücken groß (unbebaute Innenbereichsflächen, Arrondierungsflächen)
- Brachstandorte unbebaut
- Brachstandorte bebaut, nicht verwertbare Bausubstanz (Ruine)
- Brachstandort bebaut, verwertbare Bausubstanz
- Geringfügig genutzte Flächen in Bezug auf Höhe (Aufstockung)
- Geringfügig genutzte Flächen in Bezug auf Fläche (Bauen in 2. Reihe)
- Konglomerate (räumliche Nachbarschaft von unterschiedlichen Baulandtypen)
- Nachverdichtungsgebiete (im Zusammenhang, doppelte Bauflucht)
- Neuordnungsflächen (ältere, nicht mehr zeitgerechte Bausubstanz)
- Umnutzungsflächen (Anpassung Art der Nutzung)
- Umnutzung/Reaktivierung von Einzelgebäuden



Akteure der Innenentwicklung





- Typenbildung bei Innenentwicklungsprojekten ist möglich, jedoch sind in kleinen und mittleren Kommunen spezifische Bedingungen der Projektentwicklung zu berücksichtigen (z.B. dörfliche Strukturen).
- Detaillierte, übertragbare Handlungsempfehlungen je Typ sind wegen „Einzelfallmentalität“ nicht machbar, jedoch kann ein Typen- und Akteursraster als „Ersthilfe“ dienen
- Wichtig: sog. Potenziale der 2. Priorität (Baulücken, Althofstellen, geringfügig genutzte Flächen) in Vordergrund von Politik, Verwaltung und Bürgern rücken



Erkenntnisse aus drei Modellkommunen

s. Vortrag Eigentümersprache

Neue Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung

Eigentümeransprache – Einzelstandort (Brache)



Beispiel „Alte Mälzerei“ in Baiersdorf





Beispiel „Alte Mälzerei“ in Baiersdorf

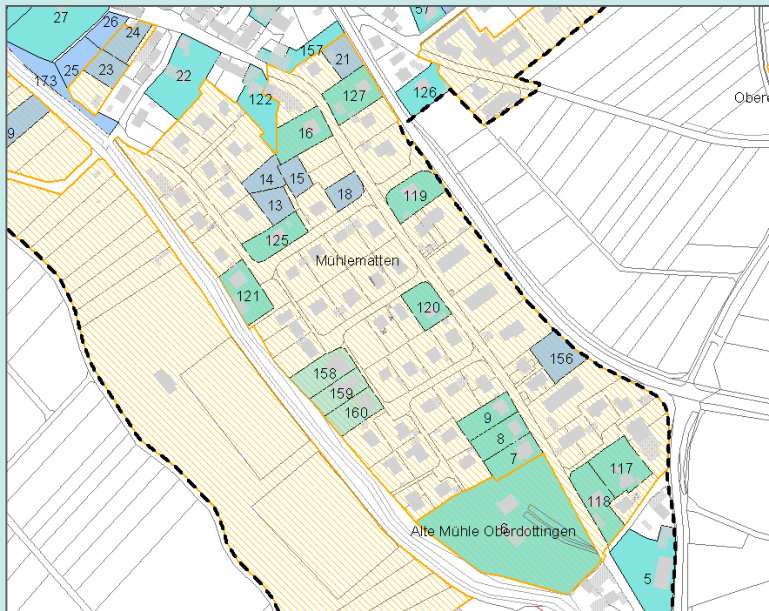
- zentraler, innenstadtnaher ehem. Gewerbestandort mit Ortsbildprägung
- mehrjährige bilaterale Verhandlungen zwischen Stadt und Eigentümergemeinschaft
- Ziel: neue Impulse für Eigentümerverhandlung durch HAI-Projekt
- Gespräch mit Vertreter Eigentümergemeinschaft und Nachbaranlieger
- Input: realistische Einschätzung Bodenpreis durch Wirtschaftlichkeitsuntersuchung unterschiedlicher Umnutzungsvarianten (Hotel, Büros etc.)
- derzeit: stadinterne Diskussion und Festlegung auf angestrebte Nutzung (Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan geplant)

Neue Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung

Anpassungsbedarf „alter“ Bebauungspläne



Untersuchung B-Pläne der 60er-, 70er- und 80er-Jahre in Hinblick auf zeitgemäße Nutzungsmöglichkeiten und Baurechte





Untersuchung B-Pläne in Hinblick auf zeitgemäße Nutzungsmöglichkeiten und Baurechte in Stegaurach

- Analyse Befreiungen
- Untersuchung Anpassungsmöglichkeiten
 - Anhebung GRZ
 - Erhöhung zulässige Geschosszahl
 - Erweiterung überbaubare Grundstücksflächen
 - Grundstücksteilungen
- Lösungsansätze:
 - Neuaufstellung B-Pläne
 - Informelle Nachverdichtungskonzepte



Projektergebnisse - Baulandkataster

- Baulandkataster als Instrument des Bewusstwerdens über die umfangreichen Potenziale im Bestand in kleinen und mittleren Kommunen (immer noch) wenig verbreitet !

Wie kommunale Hürde für Einstieg in aktivere Innenentwicklung überwinden?



Projektergebnisse – Innenentwicklungs-Projekttypen

- Typenbildung bei Innenentwicklungsprojekten möglich, jedoch spezifische Bedingungen der Projektentwicklung in kleinen, insbesondere dörflich strukturierten Kommunen berücksichtigen
- zumindest Typen- und Akteursraster als „Ersthilfe“ machbar



Fazit

Projektergebnisse – Innenentwicklungs-Projekttypen

- Bedeutung der Innenentwicklungspotenziale 2. Priorität bestätigt (Baulücken, geringfügig genutzte Flächen, nachverdichtungsgerechte Gebiete)
 - im Gegensatz zu z.B. Brachflächennutzung, Entwicklung großer Innenbereichsflächen





Fazit

Projektergebnisse - Eigentümer

- Baulückeneigentümer sind zum überwiegenden Teil
 - Einzeleigentümer oder bilden Eigentümerpaar
 - wohnen vor Ort oder im Nachbarort
- Schriftliche Befragung mit begleitenden Maßnahmen empfehlenswert
- Bis zu einem Viertel der Eigentümer verkaufsbereit
= Basis für Mobilisierung Baulücken durch Aufbau Baulandbörse
- Konkret Fortführung Baulandbörse in Stegaurach;
sowie Neueinrichtung in Pfullingen und Gunzenhausen in Planung



Fazit

Projektergebnisse - Eigentümer

- Eigentümerberatung wird dankbar angenommen und bringt ungeahnte Impulse für die Stadt-/Ortsentwicklung





Projektergebnisse – übergreifend / Übertragbarkeit

- Neue Wege bei der Aktivierung innerörtlicher Baulandpotenziale erfolgreich (→ z.B. Zielgruppe private Baulückeneigentümer)
- Konkrete Handlungsempfehlungen für die aktive Innenentwicklung in anderen Kommunen ableitbar
- Inkl. praxisgetesteter „Ansätze“ als Argumentationshilfe für andere Kommunen mit der Kraft konkreter Zahlen – z.B. 54 verkaufsbereit
- Neue argumentative Unterstützung durch Nachweis der Wirtschaftlichkeit von Siedlungsprojekten der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung



Projektergebnisse – weitere Aspekte

- Bedeutung von Baulücken und deren Aktivierung nur bei kleineren Immobilienmaklern bedeutsames Geschäft
- Klärungsbedarf zu neuen Fragen aus der kommunalen Praxis:
z. B.
 - Abgrenzung Baulandbörsen der Kommunen zu Maklertätigkeit
 - steuerrechtliche Aspekte (Veräußerung von Grundstücken aus landwirtschaftlichen Betriebsvermögen)



- **Ergebnistransfer bereits laufend in andere Kommunen**, z. B.
 - in REFINA-Projekt *komreg* (11 Kommunen),
 - im Pilotprojekt FLIZ - „Interkommunales Flächenmanagement in der Allianz Oberes Werntal“ (9 Kommunen) und
 - durch Beratung von weiteren Kommunen
- **Vorträge**, u. a. bei Stadtbaumeister-Treffen in Gunzenhausen (By) und Herbolzheim (Ba-Wü), 5. Zukunftskonferenz Hamburg und Umland, 1. Bayer. Flächenspar-Forum in Laufen, REFINA-Statusseminare Berlin
- **Transfer durch Teilnahme** an Workshops anderer REFINA-Projekte (z.B. „KMU entwickeln KMF“, „Flächenakteure zum Umdenken bewegen“) sowie an diversen Flächensparveranstaltungen (z.B. „Flächen gewinnen“ Ba-Wü, April 2008 , Hessisches Bodenforum, Nov. 2007 u.a.)



- **Publikationen** in Fachzeitschriften: Baulandkataster in mittl. und kleinen Kommunen, in: PlanerIn 5/2007)

in Vorbereitung

- Handlungshilfe „Eigentümersprache lohnt sich“ (Broschüre) zur Anwendung für alle Kommunen (mit Briefvordrucken, Anleitungen)
- Endbericht zum Projekt
- Veröffentlichung in Mitteilungsblättern der Kommunalen Spitzenverbände in Bayern und Baden-Württemberg
- Veröffentlichung in Fachzeitschrift zum Thema Eigentümersprache



Erfahrungen aus der Forschungszusammenarbeit mit mittleren und kleinen Kommunen

- Zusammenarbeit sehr ergiebig und befruchtend – Danke!
- Zum Teil sehr unterschiedliche Arbeitsphilosophien in den Modellkommunen
- aufgrund kommunalpolitischer Entscheidungswege mehrjährige Laufzeit von Projekten sinnvoll
- Arbeitskapazitäten aufgrund geringer Personaldecke begrenzt – besondere Vorkommnisse einplanen
- Zusammenarbeit erdet Forscher – garantiert Praxisnähe



- **Eigentümersprache zur Flächenmobilisierung lohnt sich!**
- **Fokus auf die Innenentwicklungspotenziale der 2. Priorität verstärken (nicht große Einzelstandorte)**
- **Bemühungen um den Bewusstseinswandel für mehr Innenentwicklung fortführen**
 - Potenzialerschließung (Kataster/Datenbank) fordern/fördern
 - Argumente für Innenentwicklung aufbereiten/verbreiten
 - Austausch und Transfer (Erfahrungen, gute Beispiele)
 - Impulse für die skeptische kommunale Praxis setzen



➤ Diskussion

weitere Anregungen, Kritik, Ideen ...



Ausgangslage für Kommune bei der Innenentwicklung (mit flächendeckender Übersicht innerörtlicher Potenziale)

Potenzielle Baumöglichkeiten auf sehr unterschiedlichen Flächen und an räumlich verstreut liegenden Standorten bedeuten für die Schaffung von Bauland / Wohnungen

- unterschiedliche Aufgabenstellungen
- unterschiedliche Beteiligte (Akteure)
- unterschiedliche Entwicklungsstrategien

→ Einzelfalllösungen erforderlich!