



Neue Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung

Repräsentative Befragung von Kommunen in Bayern und Baden-Württemberg zu Baulandkatastern und Eigentümeransprache

Ziel und Vorgehensweise

Schriftliche Befragung

- **aller kleinen und mittleren Kommunen in Baden-Württemberg und Bayern**
- 2.220 Kommunen mit 2.000 – 50.000 Einwohnern
- **zu Verbreitung und Anwendung von Instrumenten des Flächenmanagements in den Kommunen**
- Baulandkataster
- Eigentümeransprache
- **nach konkreten Angaben zur Ausgestaltung dieser Instrumente**
- Form und Art der Führung
- Inhalte, Kriterien (z. B. erfasste Flächentypen)
- Fortschreibung

Mit Unterstützung der kommunalen Spitzenverbände



Versand von 2.220 Fragebögen an die kleinen und mittleren Kommunen in Süddeutschland

Rücklauf: 1.151 Fragebögen ≈ 51,8 %

2. Verfügen Sie über ein Kataster bzw. eine Erhebung innerörtlicher Baulandpotenziale?
 ja nein, aber geplant nein (→ weiter mit Frage 3) / (→ weiter mit Frage 8)

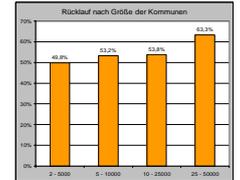
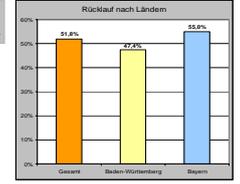
3. Welche Flächentypen sind in dem Kataster erfasst? (Mehrfachnennung möglich)
 Baulücken
 Brachflächen (ehemals gewerblich/industriell/strukturalternativ genutzte Flächen, Bahn, Post etc.)
 Altfahrflächen (aufgeschlossene Bauwüste mit und ohne Restnutzung)
 mindergenutzte Flächen
 sonstige: _____

4. a) Seit wann besteht das Kataster?
 seit _____
 b) Wird das Kataster fortgeschrieben?
 ja, das letzte Mal im Jahr _____ nein

5. Wird das gesamte Stadt-/Gemeindegebiet erfasst?
 ja nein, nur (Orts-)Teile

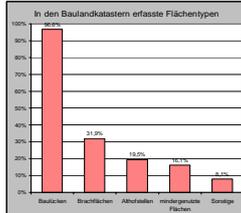
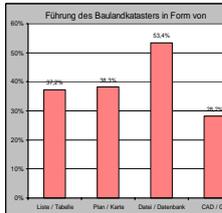
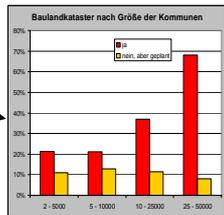
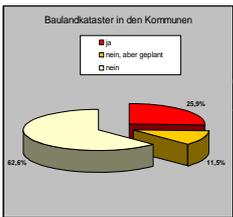
6. In welcher Form wird das Kataster geführt? (Mehrfachnennung möglich)

Fragebogen (Seite 1 Ausschnitt) mit Abfrage zur Führung von Baulandkatastern



Ergebnisse - Führung von Baulandkatastern

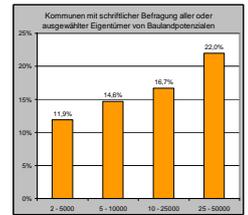
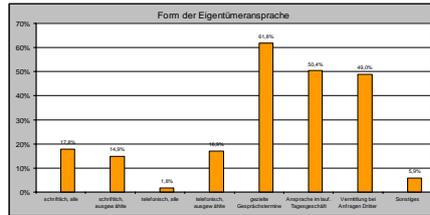
298 Kommunen mit einem Baulandkataster = 25,9 %



Art der Führung der Kataster und erfasste Flächentypen

Ergebnisse - Eigentümeransprachen

490 Kommunen mit Eigentümeransprache = 42,9 %
 (Befragungen von Eigentümern von Baulücken u.a. innerörtlichen Baulandpotenzialen, Grundgesamtheit = 1141 Kommunen)



Fazit

- Nur rd. 25 % der Kommunen verfügen über ein Baulandkataster (noch weniger in fortschreibungsfähiger Form).
- Ansätze für Innenentwicklung und Flächenmanagement sind jedoch auch in kleineren Kommunen präsent.
- Die bevorzugte Form der Eigentümeransprache sind Einzelgespräche und Kontaktvermittlungen.
- Wenig Kommunen mit systematischer / flächendeckender Baulanderfassung und Eigentümerkommunikation (<10 %).
- Die Unterstützung der Kommunen bei der Potenzialerfassung und der Aktivierung von innerörtlichen Baulandpotenzialen ist nach wie vor eine drängende Aufgabe.

Vertiefende Interviews in 16 Kommunen mit schriftlicher Eigentümeransprache

- kaum begleitende Maßnahmen (Presse, Veranstaltung)
- hohe Bandbreite bei der Rücklaufquote
- unterschiedliche, aber überwiegend gute Erfahrungen, würden Aktion wiederholen
- Ergebnisse für Veröffentlichung im Internet und Baulückenlisten genutzt

Wirtschaftlichkeitsaspekte der Innen- und Außenentwicklung

(Prof. Dr. Ruther-Mehlis, Hochschule Nürtingen)

Ziel, Vorgehensweise und Ergebnisse

- Vergleich der Kosten für verschiedene Siedlungsgebietstypen
- Methode der Untersuchung



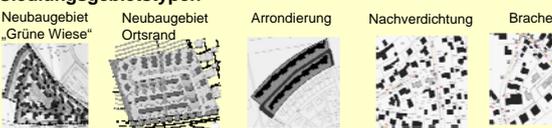
Erhebungsbogen

- 1 Excel-Arbeitsblatt je Projekt
- Akteure/Kostensträger/Nutzziele
- Finanzflüsse Einnahmen/Ausgaben
- Differenziert oder zusammengefasst
- Erhöbete Werte/Schätzwerte

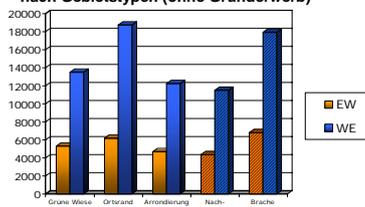
Ausgaben/Einnahmen nach Akteuren:

- Vorbereitung/Planung
- Gesteung: innere/äußere Erschließung, Ausgleich
- Folgeeinrichtungen direkt/indirekt
- Finanzierung

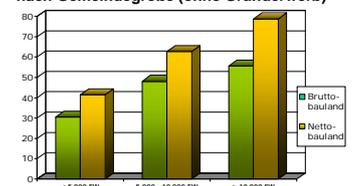
- **Erhebungsinhalte**
- Investitionen (Vorbereitung, Gesteung, Folgeeinrichtungen)
- laufende Einnahmen/Ausgaben (Einrichtungen, Finanzierung, Betrieb)
- **Siedlungsgebietstypen**



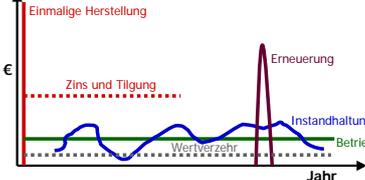
Gestehungsausgaben je EW und WE nach Gebietstypen (ohne Grunderwerb)



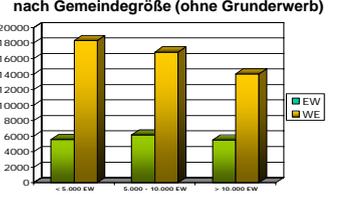
Gestehungsausgaben je qm Wohnbauland nach Gemeindegröße (ohne Grunderwerb)



Darstellung der Finanzflüsse (Infrastrukturen)



Gestehungsausgaben je EW und WE nach Gemeindegröße (ohne Grunderwerb)



Fazit

- Neubaugebiete am Ortsrand zentrales Problem der Zersiedlung (Fläche, Dichte, Kosten)
- Informationen zu wirtschaftlichen Folgeeffekten der Siedlungsentwicklung kaum verfügbar (Investitionen und laufende Einnahmen/Ausgaben)
- Erhebungsergebnisse wichtige Entscheidungsunterstützung bei der Wohnbaulandpolitik

