

## Baulücken ein Segen

In Baiersdorf Bilanz eines Modellprojekts gezogen

VON HUGO MOLTER

Geburtenrückgang und Überalterung der Gesellschaft. Aber trotz knapper Kassen in den Kommunen gibt es einen steigenden Flächenverbrauch. Die meisten Städte und Gemeinden können die durch den Siedlungsbau vor Ort schon geschaffene Infrastruktur nicht optimal nutzen, suchen ihr Heil eher in der Zersiedelung. Vier süddeutsche Kommunen sind aber mit Hilfe des Bundes neue Wege gegangen. In Baiersdorf wurde jetzt Bilanz ihres Wirkens gezogen.

**BAIERSDORF** – Baulücken können zu einem Segen für Kommunalpolitiker und Stadtplaner werden, die auf der Suche nach geeigneten Freiflächen zur Errichtung von neuen Wohnhäusern oder Gewerbebetrieben sind. In bereits bebauten Gebieten entfällt nämlich die Erschließung, die auf der Grünen Wiese sehr teuer werden kann und die Verkaufs- und Mietpreise für neue Wohnheiten in die Höhe treibt.

Um dieses Problem scherte man sich aber vor allem in kleineren Städ-

ten und Gemeinden lange nicht. Bis das Bundesforschungsministerium kam und das Projekt „Handlungshilfen für aktive Innenentwicklung“ (HAI) anschoß.

In die Hand genommen hat das Projekt für „nachhaltiges Flächenmanagement“ das Gunzenhausener Planungsbüro Baader Konzept, das dann vier Kommunen in Süddeutschland, darunter Baiersdorf, fand, in denen man Baulücken und Brachen aufspüren konnte.

### „Hemmnisse überwunden“

Nach zwei Jahren Arbeit – unter Mitwirkung des Landesamtes für Umwelt in Augsburg sowie des Instituts für Stadt- und Regionalentwicklung der Hochschule in Nürtingen bei Stuttgart und mit Hilfe von Kommando, ein Münchner Büro, das als Konfliktmanager auftritt und Konzepte entwickelt, um strittige Projekte transparent zu vermitteln – wurde ein Leitfaden erstellt. Dieser zeigt Wege auf zu einem Ortskern, der nicht mehr trist erscheint, sondern attraktiv



„Hier könnte ein Hotel entstehen.“ Die alte Mälzerei in Baiersdorf gehört zu den verlassenem Gebäuden in der Meerrettichstadt, die auf eine andere Nutzung warten.  
Foto: Edgar Pfrogner



Suchen Baulücken: Siegfried Stengel (Stegaurach), Sabine Müller-Herbers (Baader Konzept), Alfred Ruther-Mehlis (Hochschule Nürtingen), Gernot Pohl (Pfullingen), Aline Baader (Baader Konzept), Andreas Galster (Baiersdorf). F.: Hofmann

geworden ist, seitdem die Baulücken mit neuen Wohnhäusern, Geschäften, Büros und auch Lokalen gefüllt wurden.

Ohne die Überwindung von „Hemmnissen“, so Frank Molder von Baader Konzept, gelingt dies aber nicht. Denn nicht selten, so der Umweltplaner, seien „gegenteilige Interessen der Grundstückseigentümer“ eine Hürde. Molder empfahl für diesen Fall „eine gezielte Ansprache“ der Eigentümer, in deren Rahmen die Kommune aber auch „systematisch über ihre Pläne und den Nutzen für die Besitzer aufklären“ müsse.

Molder dringt auf einen örtlichen „Bewusstseinswandel“, forderte die Kommunen auf, einen Baulücken-Kataster zu erstellen. Damit lege man den Grundstein für die richtige Entscheidungsfindung in den Rathäusern. „Sehr hilfreich“ sei auch ein Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB), sagte Astrid Baader. Fragebogen, Bürgerversammlungen und Workshops sind laut Baader weitere wirk-

same Instrumente, um die Innenentwicklung voranzubringen.

In Stegaurach, Gunzenhausen und der Albstadt Pfullingen, wo man viele Lücken fand, wurden 660 Fragebögen verschickt. Die Hälfte kam beantwortet zurück. Rund 50 Prozent der Teilnehmer wollen auch verkaufen. Pfullingens Stadtplaner Gernot Pohl hält 79 Prozent der auf einer Fläche von 21 Hektar verstreuten Baulücken in seinem Ort für „kurzfristig reaktivierbar“. In seinem Städtchen habe man „den Bewusstseinswandel geschafft“. Pohl: „Viele ältere Damen rufen mich an und bedanken sich für die Beratung.“

### Rundreise durch Baiersdorf

Baiersdorf weist nur noch wenige Baulücken im Stadtkern auf. In jüngster Zeit sei „einiges getan“ worden, lobt Umweltplaner Molder. Bis dahin dokumentierte er aber auf einem Areal von 30 Hektar insgesamt 200 Lücken, gering bebaute Flächen und Brachen.

Sorgen macht man sich in der Meerrettichstadt allerdings wegen ausrangierter Industrieanlagen. Das sind zum Beispiel das Merkel-Markisenwerk und die Alte Mälzerei, die Bürgermeister Andreas Galster (CSU) den 45 Teilnehmern der HAI-Bilanztagung auf einer Rundreise zeigte.

Baader Konzept hat sich vor allem die Mälzerei vorgenommen, die Galster am liebsten in den daneben errichteten Gewerbepark einbinden würde. „Hier könnte ein Hotel entstehen, das wäre sehr schön“, sagte der Bürgermeister, der allerdings „keine optischen Abstriche“ an dem sehr großen alten Gebäude machen und auch die hinter der Fabrik liegende Grünanlage nicht antasten möchte.

Für Baiersdorf habe sich die Beteiligung an dem HAI-Projekt gelohnt, ist Galster überzeugt. Rat und Verwaltung hätten nun Daten in der Hand, die der Stadt sonst nicht zugänglich seien. In puncto Neugestaltung des Mälzerei-Geländes könne das die politischen Entscheidungen erleichtern.