



BAADER KONZEPT

Handlungsanleitungen für die Innenentwicklung (HAI): Kommunikation mit den Grundstückseigentümern

Gemeinsame Veranstaltung des BMBF und des UVM Baden-Württemberg
**Effizientes Flächenmanagement in Forschung und Praxis -
Strategische Neuorientierung der Siedlungsentwicklung**
15. Juli 2010, Schloss Mannheim

Dr. Sabine Müller-Herbers, Baader Konzept GmbH, Mannheim

www.baaderkonzept.de



Überblick zum Vortrag

- Angewandte Forschung und Rahmenbedingungen der Innenentwicklung
- Das REFINA-Projekt HAI → aktive Eigentümeransprache
- Ergebnisse aus HAI, aus weiteren Kommunen und Weiterentwicklungen
- Erfahrungswerte und Empfehlungen



BAADER KONZEPT

Angewandte Forschung zum Flächenmanagement und der aktiven Innenentwicklung

KFRM - Kommunales Flächenressourcen – Management Bayern

Komreg – Kommunales Flächenmanagement Region Freiburg (REFINA)

HAI – Neue Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung (REFINA)

FLIZ – Flächenmanagement in der interkommunalen Allianz Werntal

INKA – Interkommunales Innenentwicklungskonzept (Werntal)

PFIF – Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg

Flächenmanagement und Ortskernentwicklung Landkreis Bad Kissingen

MOKKA – Kommunales Flächenmanagement Kreis Karlsruhe





Die Feststellung...

In Baulücken schläft ein ganzes Wohngebiet

23 Hektar ungenutzt / Unbebaute Bauplätze sollen „mobilisiert“ werden / Stadt bietet Unterstützung an

Von unserem Reaktionsmitglied
Jürgen Blocher

Waiblingen.

Würden die unbebauten Bauplätze im Innenbereich der Stadt bebaut, könnte das ganze neue Wohngebiet Galgenberg II eingespart werden. Knapp 12 Hektar ungenutzte aber baureife Wohnbaufläche sind im „Baulückenkataster“ verzeichnet, dazu 8,7 Hektar ungenutzte Gewerbefläche. Dieses „enorme Potenzial“ will die Stadt mobilisieren.

Geahnt haben es die Fachleute im Stadtbauamt und im Gemeinderat schon immer, jetzt haben sie es schwarz auf weiß. In der Stadt schlummern gewaltige Baulandreserven. Auf knapp zwölf Hektar ungenutzte Fläche summieren sich die klassischen Baulücken allein für Wohnhäuser. Dabei könnten die Grundstücke, voll erschlossen, sofort bebaut und damit der von der Stadtplanung beklagten „überdurchschnittlichen Ausdehnung von Siedlungsflächen“ im Außenbereich entgegen gewirkt werden. Auf das neue Wohngebiet Galgenberg II mit rund zehn Hektar nutzbarer Baufläche hätte komplett verzichtet werden können, ganz im Sinne des Stadtentwicklungsplans: Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Bei gewerblichen Bauflächen sind 8,65 Hektar ungenutzt, die Eisentalerweiterung nicht eingerechnet, bei Mischflächen sind es 2,7 Hektar. Unterm Strich liegen rund 23 sofort bebaubare Hektar brach.



Jede Menge Baulücken in bebauten Gebieten hat die Stadtverwaltung ausgemacht. 250 Eigentümern bietet sie jetzt Unterstützung bei der Vermarktung an. Bild: Schneider

als
Ausgangspunkt !



Rahmenbedingungen in Deutschland

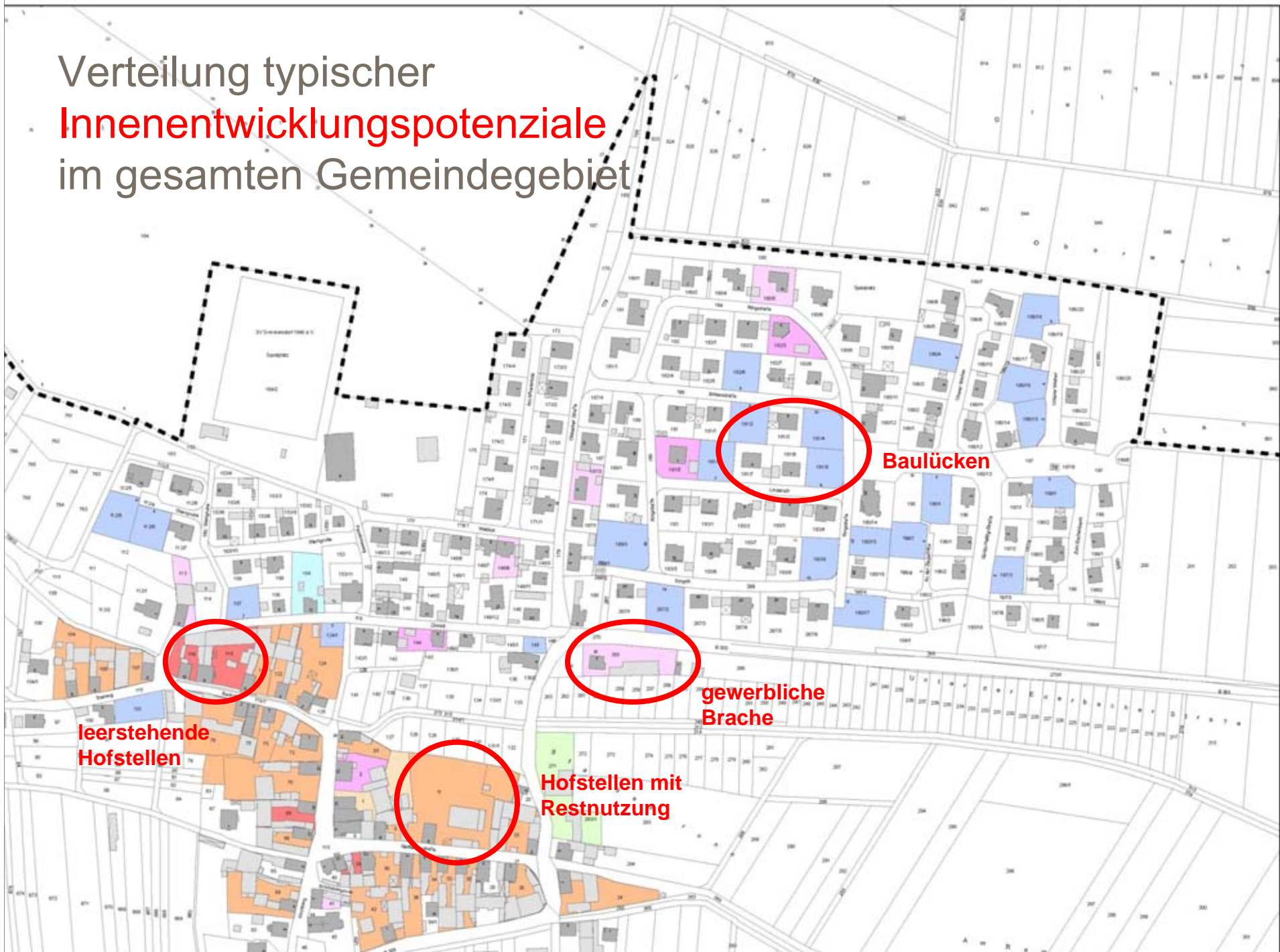
Kommunen in der Innenentwicklung bereits aktiv

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

aber keine systematische Betrachtung von Innenentwicklungspotenzialen im der Gesamtschau und deren Aktivierung

„Aber es lohnt sich!“

Verteilung typischer
Innenentwicklungspotenziale
im gesamten Gemeindegebiet



Baulücken

**gewerbliche
Brache**

**leerstehende
Hofstellen**

**Hofstellen mit
Restnutzung**



BAADER KONZEPT

Von der Idee zur Umsetzung: Modellprojekt HAI



Neue Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung Hemmnisse (HAI) –

Bausteine für eine erfolgreiche Strategie zur Aktivierung innerörtlicher
Baulandpotenziale in mittleren und kleinen Kommunen

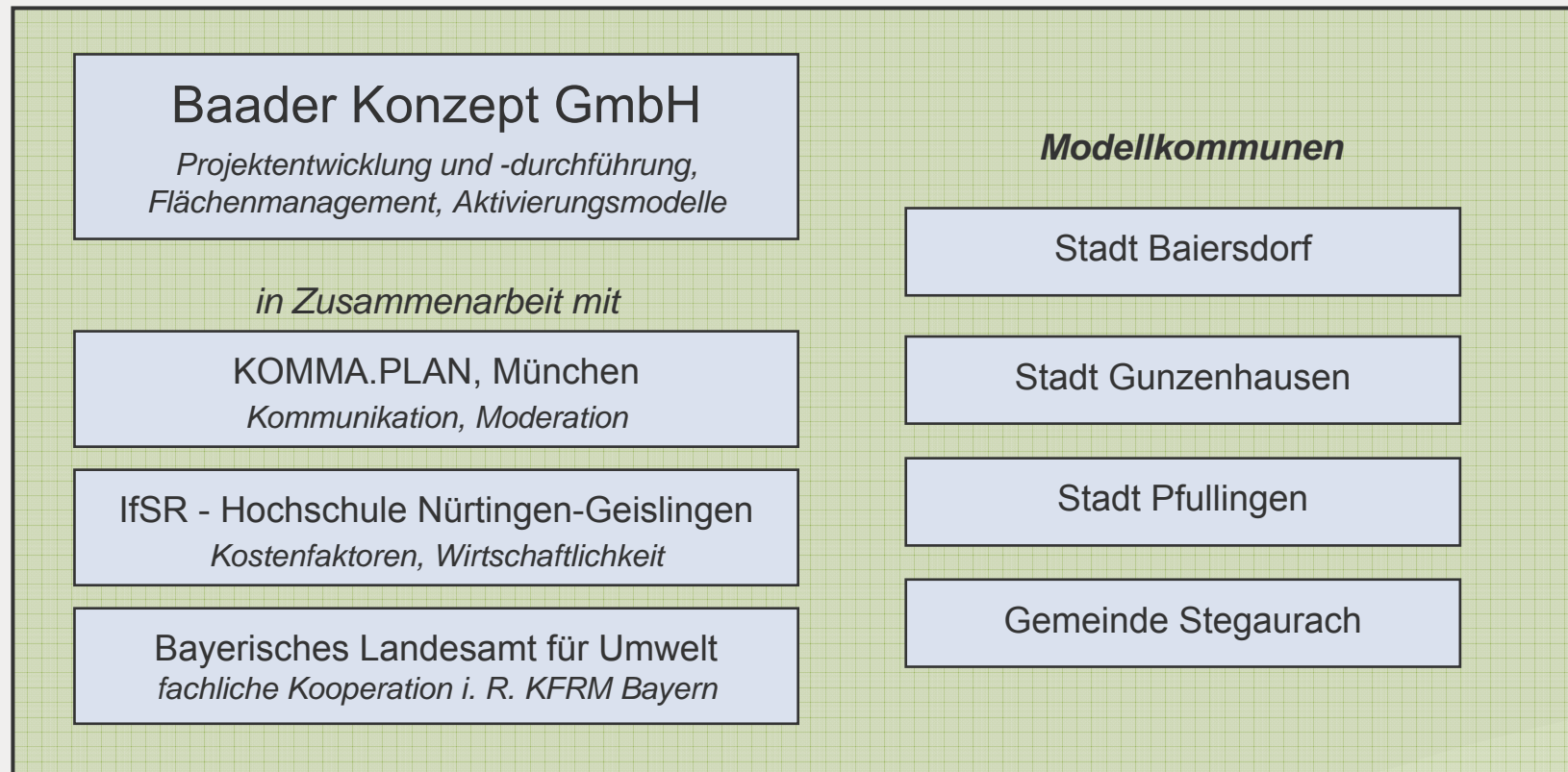
Ein Projekt im Förderschwerpunkt REFINA* des Bundes-
ministeriums für Bildung und Forschung 2006 – 2008

* Forschung für die Reduzierung
der Flächeninanspruchnahme
und ein nachhaltiges Flächenmanagement





Projektpartner und kooperierende Kommunen





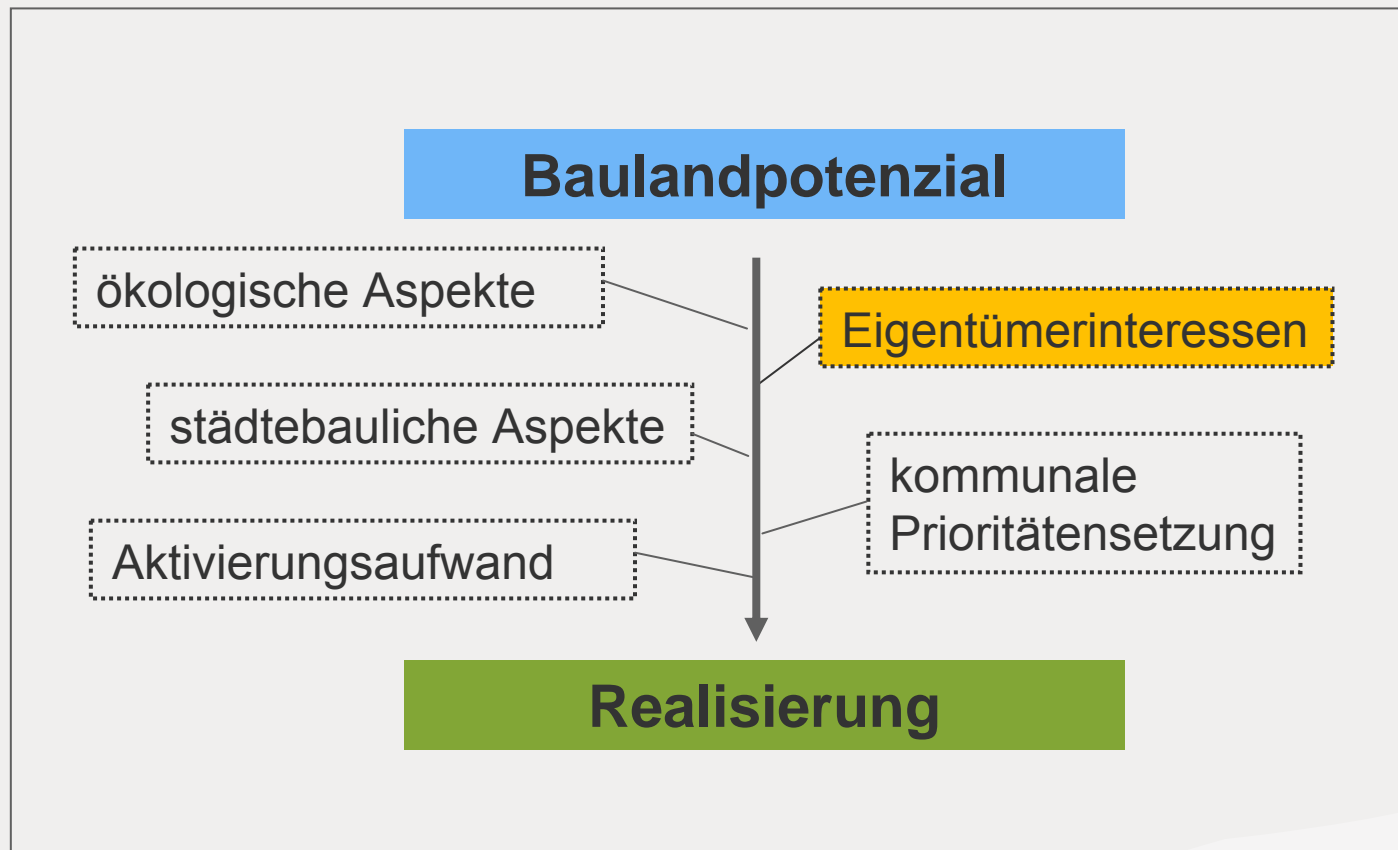
Hemmnisse bei der Aktivierung der Potenziale

- Fehlende Gesamtschau der Innenentwicklungspotenziale (z. B. Baulückenkataster, Flächenmanagement-Datenbank)
 - zur Unterstützung des Bewusstseinswandels
 - als Basis für Prioritätensetzung und gezielte Aktivierung
- **Unbekannte, divergierende Eigentümerinteressen,**
so genannte „Enkele-Stückle“?
- Innenentwicklungsprojekte erfordern Einzelfalllösungen
- fehlende Kostenvergleiche der Siedlungsentwicklung

> hier setzt HAI an



Vom theoretischen zum realisierbaren Potenzial





Warum Baulückeneigentümer?

- bereits erschlossene Baulücken bilden häufig größtes, aber unterschätztes Potenzial in Kommunen
- Baulücken bisher nur selten Gegenstand gezielter Aktivierungsbemühungen der Kommunen

Gründe:

- Zielgruppe sind private Eigentümer
- Scheu vor gezielter Ansprache – kommunalpolitisch umstritten
- nach außen gerichtete Siedlungspolitik der Kommunen
- Konzentration der Innenentwicklung auf wenige Einzelprojekte (z.B. Brachen)



Warum (schriftliche) Eigentümeransprache?

- Informationsgewinn und Entscheidungsgrundlage
 - Kenntnis der Interessen der Eigentümer + Eigentümeranalyse ?
 - Kenntnis der Grundstücke verkaufswilliger Eigentümer
 - verbesserte Abschätzung der „realistischen“ Innenentwicklungspotenziale für die Bedarfs- und Flächennutzungsplanung
- Basis für Erweiterung des Angebots an Baugrundstücken 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



Vorteile für die Eigentümer

- Aktuelle Informationen zur Siedlungsentwicklung und sonstigen Rahmenbedingungen
- Kostenlose Beratung (zu Baurecht, Preis etc.)
- Unterstützung bei Inwertsetzung / Verkauf
- Nachfragemarkt wird fokussiert

STECKBRIEF FLURSTÜCK 6328

Stadtteil	Ergenzingen
Flurstück	6328
Straße	Kurlandstraße
Baugebiet	Rohrdorfer Steige
Fläche	705 m ²
Preis	VB
GRZ	0,3
Dach	SD 28-32*
Bauweise	Einzelhaus/Doppelhaus/Doppelhaushälfte
Anmerkung	Bodenrichtwert 200 Euro

Fenster drucken
Fenster schließen



Eigentümergefragung – 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



gestützt 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:

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. Aus welchen Gründen wurde das Grundstück bisher nicht bebaut oder verkauft?

(Mehrfachnennung möglich)

- Bevorratung für spätere Eigennutzung (Bebauung)
- Bevorratung für Nachkommen/Erben etc.



Eigentümergefragung – Inhalte Fragebogen

- Angaben zu Eigentümer/Flurstück
- 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 benötigt (Beratungsbedarf)



Eigentümergefragung – Ablauf

- ✓ Abstimmung mit Bürgermeister, Verwaltung und politischen Gremien
- ✓ Erstellen Anschreiben, Fragebogen und Presseinfos
- ✓ Durchführung (Eigentümergefindung, Serienbrief)
- ✓ Informationsabend für Eigentümer im Rathaus
- ✓ Auswertung und Dokumentation der Rückläufe
- ✓ Beratungsgespräche für Eigentümer



Eigentümergefragung – Ergebnisse in HAI im Vergleich

Modellkommunen HAI-Projekt	Gunzenhausen	Pfullingen	Stegaurach
Anzahl der Baulücken-Flurst., deren Eigentümer angeschrieben wurden	185	239	238
<i>Begleitende Maßnahmen</i> - Pressearbeit - Eigentümer-Infoveranstaltung		X X	X
Rücklauf	98 = 53,0 %	132 = 55,2 %	116 = 48,7 %
Bereit zum Verkauf	22 (12 %)	64 (27 %)	54 (23 %)
Bereit zum Tausch	13	7	5
Kurzfristig eigene Bebauung	12	50	22
<i>Nachlaufende Maßnahmen</i> - Bauberatung - Grundstücksbörse	X	X X	X



Eigentümergefragung Baulücken - 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!



Eigentümersprache - Weiterentwicklung

- Anwendung in weiteren Kommunen :
 - PFIF-Projekt, 9 Kommunen der Interkommunale Allianz Oberes Werntal, Flächenmanagement Lkr. Bad Kissingen
 - Radolfzell, Weinstadt, Karlsbad, Kirchheim a. R. etc.
- **Modul Eigentümersprache entwickelt**, in die Flächenmanagementdatenbank für alle bay. Kommunen integriert
- Aktive Eigentümersprache als Voraussetzung für den **Aufbau kommunaler und regionaler Baulückenbörsen** (Pfullingen, PFIF - Region Freiburg, Allianz Werntal)



Eigentümergebefragung bei Baulücken in Baden-Württ.

Kommunen Baden-Württemberg	Anzahl Versand	Rücklauf		Verkaufsbereit	
		Anzahl	%	Anzahl	% (vom Versand)
Emmendingen	143	58	41 %	16	11 %
Herbolzheim	89	44	49 %	6	7 %
Karlsbad	271	105	39 %	10	4 %
Kirchzarten	67	29	43 %	0	0 %
March	62	28	45 %	6	21 %
Pfullingen	239	132	55 %	64	27 %
Radolfzell-Stahringen	55	34	62 %	3	5 %

Systematische Befragung in weiteren Kommunen in Vorbereitung

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

1 Innenentwicklungspotenziale ermitteln und auswerten

2 Eigentümeransprache durchführen

Vorbereitung der schriftlichen Befragung von Eigentümern. Musteranschreiben und Fragebögen sind enthalten.

Innenentwicklungspotenziale

Eigentümeransprache

Rückläufe Fragebögen

Grundstücksbörse

Wohnbaulandbedarf

Auswertung

Monitoring

Stammdateneingabe

Hilfe

Info

Datenbank schließen

Auswertung der Rückläufe: Baulücken

Zusammenfassende Angaben:

Anzahl der angeschriebenen Eigentümer: 28

Anzahl der Rückläufe: 16

Die Auswertung enthält die jeweilige Anzahl der Antworten !

1. Haben sie vor, das Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen ?

4 Ja
12 Nein

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

- 4 Bevorratung für spätere Eigennutzung (Bebauung)
- 4 Bevorratung für Nachkommen/Erben etc.
- 4 Grundstück dient der Kapitalanlage
- 6 Kein Eigenbedarf für Bebauung
- 3 Kein Interesse an Verwertung der Fläche (z.B. Verkauf)
- 3 Fläche wird als Haus- oder Kleingarten genutzt
- 1 Fläche wird als landwirtschaftliche Nutzfläche benötigt
- 2 Komplizierte Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaften etc.)
- 2 Lage/Größe/Zuschnitt des Grundstücks
- 1 Es ist unklar, welche Art der Bebauung auf dem Grundstück möglich ist
- 1 Gewünschte Bebauung scheitert bisher an bau-/planungsrechtlichen Bestimmungen
- 0 Sonstige

Auswertung der Rückläufe: Baulücken

3. Würden sie Ihr Grundstück zum Verkauf anbieten ?

10 Ja

wenn ja

- 4 Anbieten des Grundstücks über die Kommune (kostenfreies Einstellen der Daten zum Grundst. und der Kontaktadresse auf der Internetseite der Kommune)
 - 4 Anbieten des Grundstücks durch die Kommune (nur Grundstücksdaten, Eigentümer bleibt anonym) und Vermittlung von Kaufinteressenten an den Eigentümer
 - 0 Verkauf ausschließlich an die Kommune
 - 2 Verkauf ausschließlich an Dritte ohne Unterstützung durch die Kommune
- 6 Nein

4. Würden sie Ihr Grundstück ggf. gegen ein für Sie geeigneteres Grundstück tauschen ?

4 Ja

wenn ja

- 4 Gegen ein anderes Baugrundstück
 - 0 Gegen landwirtschaftliche Flächen inkl. Wertausgleich
- 12 Nein

5. Was wäre aus Ihrer Sicht hilfreich/notwendig, um das Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen oder auf dem Grundstücksmarkt anzubieten (Verkauf/Tausch) ?

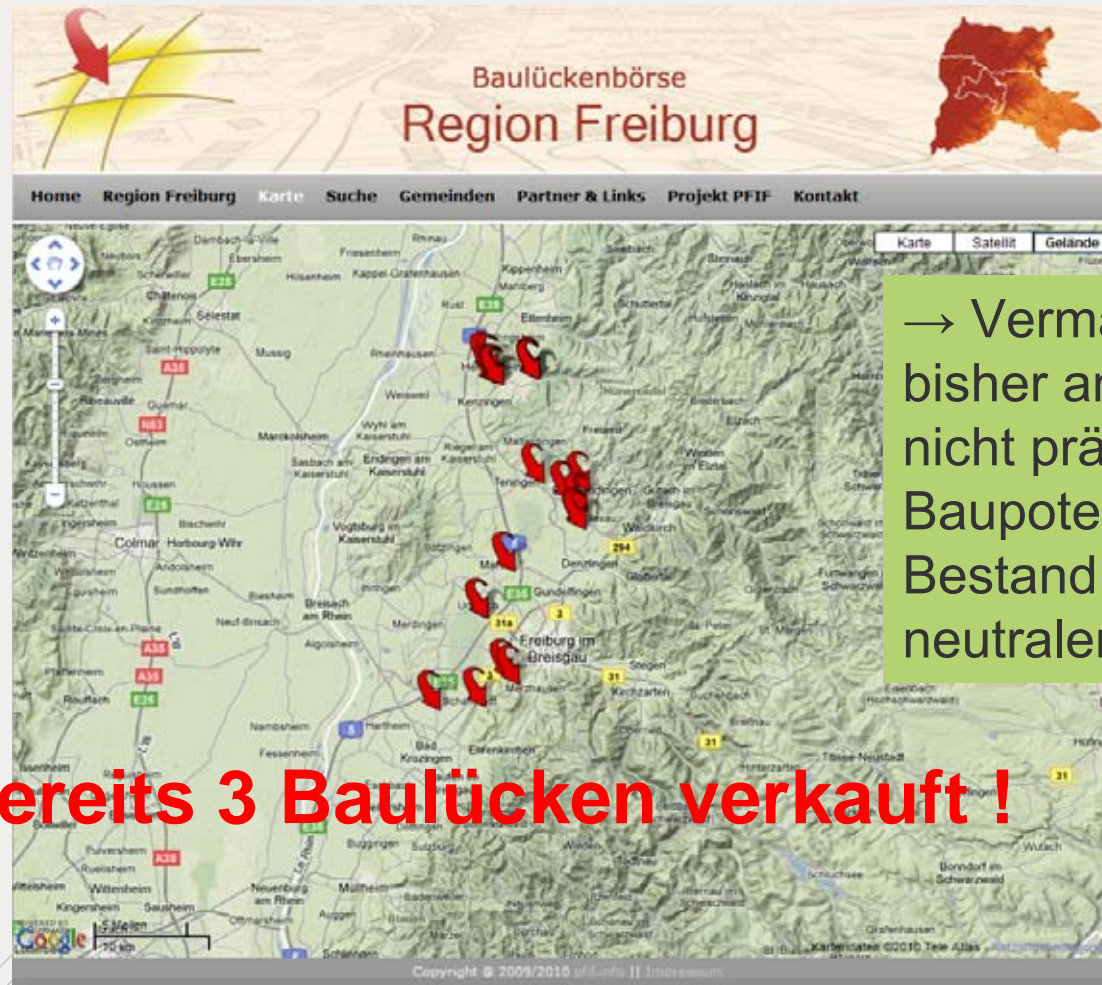
- 3 Die Kommune berät Sie architektonisch/städtebaulich
- 0 Die Kommune schafft Baurecht, sofern noch nicht vorhanden
- 6 Die Kommune berät Sie zu Fragen des Grundstücksverkaufs
- 3 Die Kommune berät Sie zu Fragen des Grundstückstauschs
- 1 Sonstiges
- 5 Weiß nicht/keine Meinung



Internet-gestützte Baulückenbörse regional

online seit 17.2.2010

mit 10 Kommunen
der Region:
Eichstetten a.K.
Emmendingen
Freiburg
Herbolzheim
Kirchzarten
March
Schallstadt
Sulzburg
Umkirch
Waldkirch



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

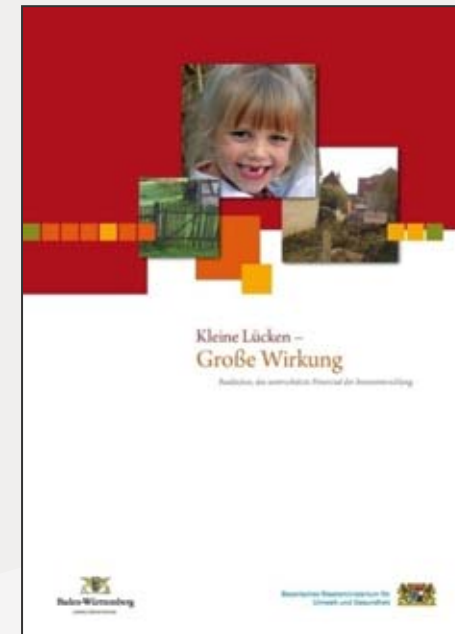
Bereits 3 Baulücken verkauft !



Fazit und Ausblick

Projektergebnisse – Empfehlungen

- Neue Wege bei der Aktivierung innerörtlicher Baulandpotenziale erfolgreich (→ z.B. Zielgruppe private Baulückeneigentümer)
- Übertragbarkeit auf anderen Kommunen gewährleistet
- Als Motivationshilfe die Broschüre **Kleine Lücken – Große Wirkung** für Kommunen und Flächenakteure



www.um.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/53375

www.hai-info.net www.baaderkonzept.de