

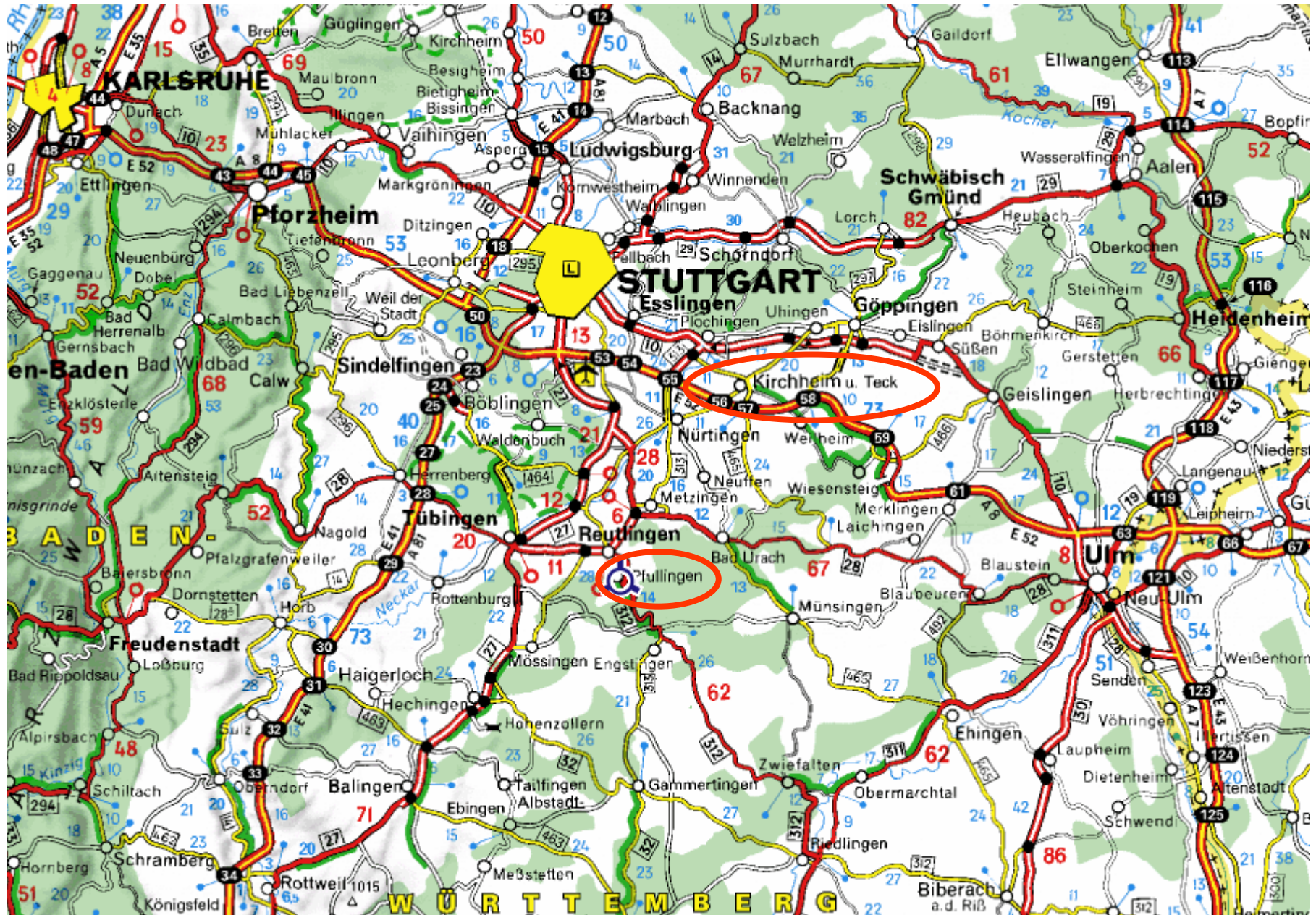


Mobilisierung von Baulücken durch Eigentümeransprache

**Effizientes Flächenmanagement in Forschung und Praxis
Mannheim - 16. Juli 2010**

Gernot Pohl

Stadt Kirchheim unter Teck





Mobilisierung von Baulücken

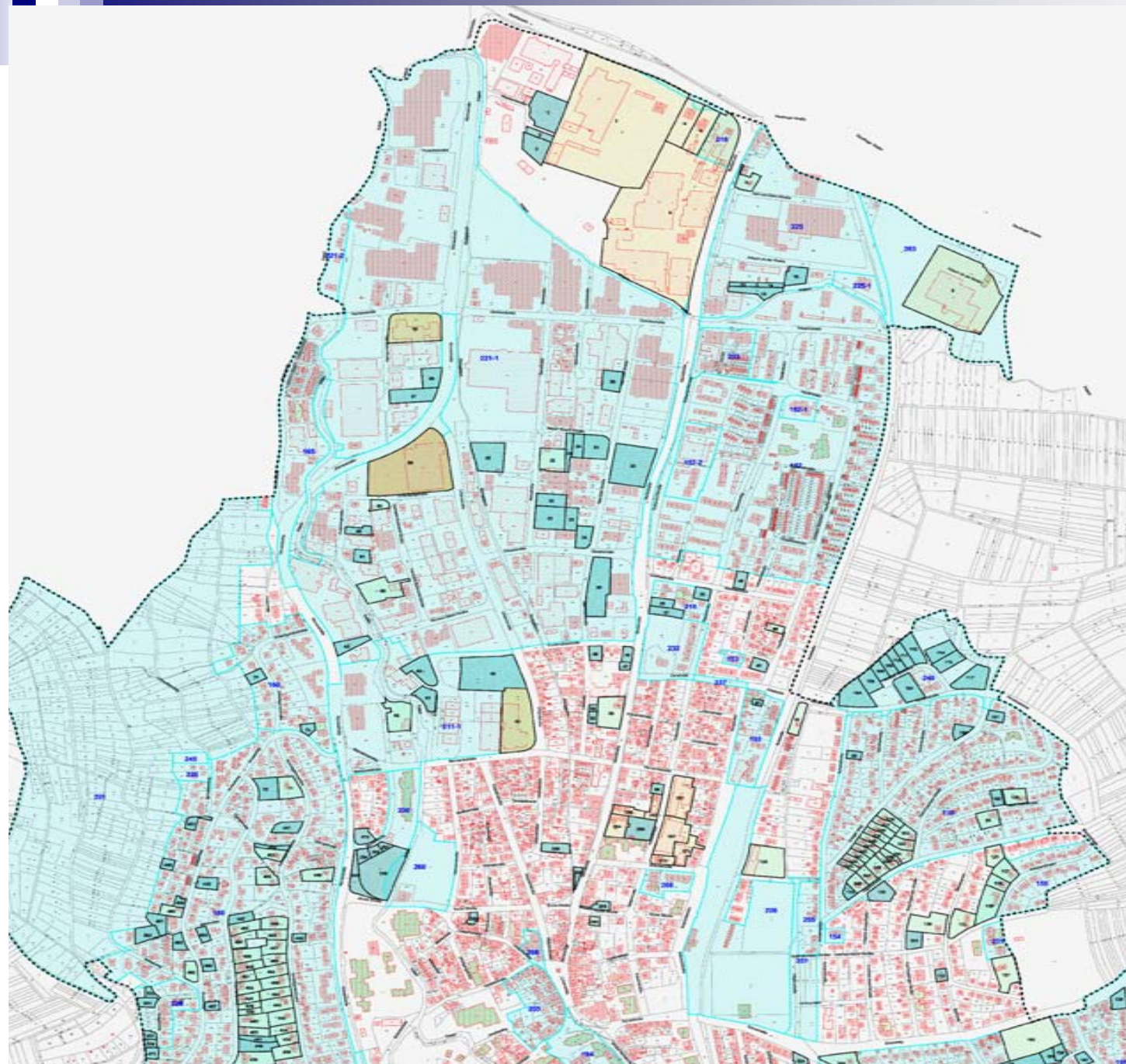
Motivation zur Teilnahme am HAI-Projekt

- Demografische Entwicklung verursacht Rückgang der Baulandnachfrage
- Ungenutzte und bereits erschlossene Potenziale im Innenbereich sind unwirt(schaft)lich
- Nichtaktivierung von Baulücken führt zu weiterer Flächenbeanspruchung
- Flächenverbrauch führt zu fallenden Bodenwerten
- Größere Siedlungsfläche führt zu weiteren Wegen
- Größere Siedlungsfläche führt zur Entmischung der Bevölkerung

Mobilisierung von Baulücken

Baulandtyp in ha	Baiersdorf 2003	Stegaurach 2003	Gunzen- hausen 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/Leer stand/Umnut zungen	3,6	2,0	9,9	16,5
SUMME	29,9	54,5	50,7	49,6

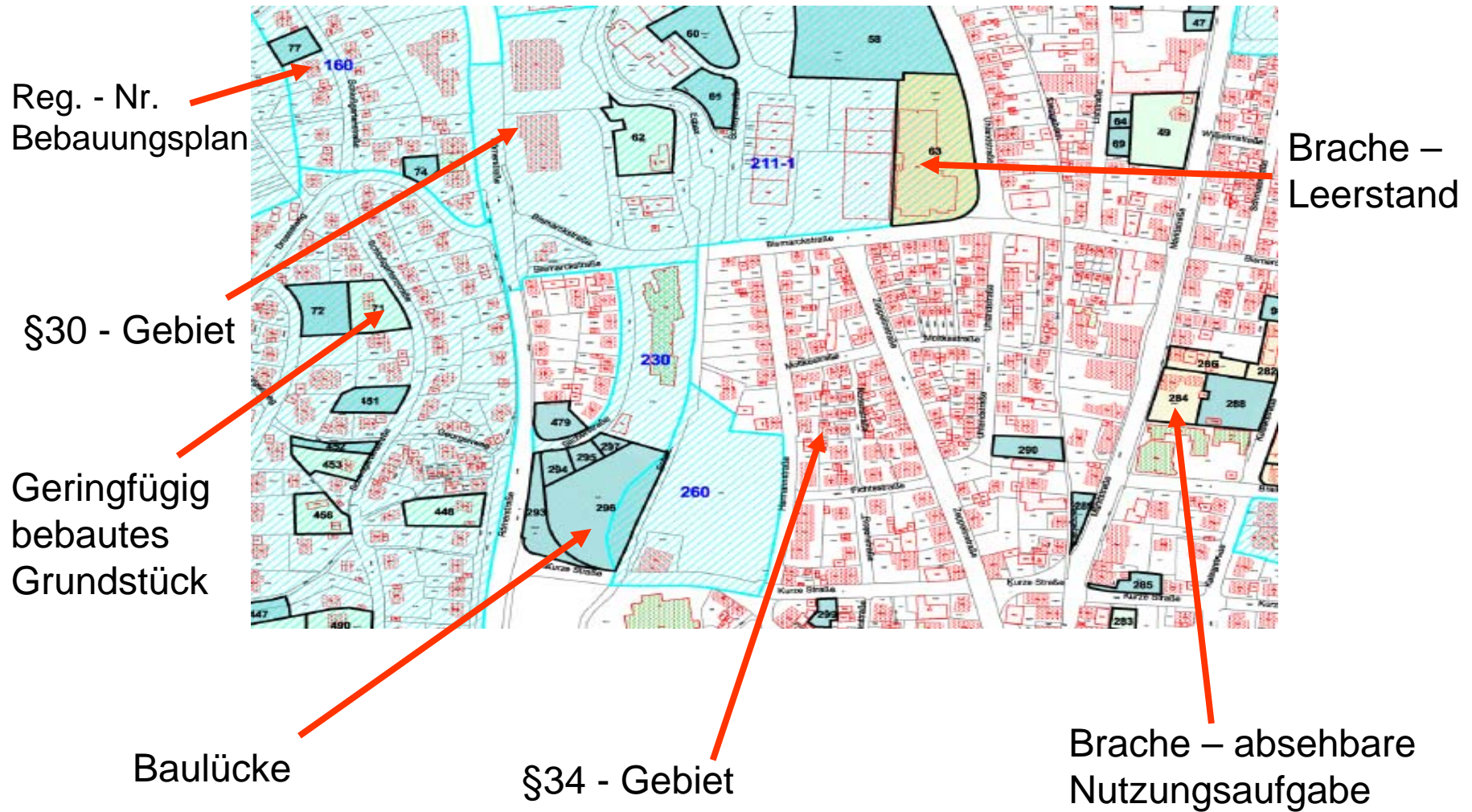
Quelle: Baader Konzept GmbH



**Baulücken-
karte**

**Pfullingen -
Nord**

Mobilisierung von Baulücken



Mobilisierung von Baulücken

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



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.

Grundstück dient der Kapitalanlage

Kein Eigenbedarf für Bebauung

Kein Interesse an Verwertung der Fläche (z.B. Verkauf)

Fläche wird als Haus- oder Kleingarten genutzt

Fläche wird als landwirtschaftliche Nutzfläche benötigt

Komplizierte Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaften etc.)

Lage/Größe/Zuschnitt des Grundstücks ist problematisch

Es ist unklar, welche Art der Bebauung auf dem Grundstück möglich ist

Gewünschte Bebauung scheitert bisher an bau- / planungsrechtlichen Bestimmungen

Sonstige

Bitte wenden

BMBF-Forschungsprojekt „Neue Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung“ (HAI)

3. Würden Sie Ihr Grundstück zum Verkauf anbieten?

Ja
wenn ja:

Anbieten des Grundstücks über die Stadt Pfullingen (kostenfreies Einstellen der Daten zum Grundstück und eigener Kontaktadresse auf der Internetseite der Stadt Pfullingen)

Anonymes Anbieten des Grundstücks durch die Stadt Pfullingen (nur Grundstücksdaten, Eigentümer bleibt anonym) und Vermittlung von Kaufinteressenten an den Eigentümer über die Stadt

Verkauf ausschließlich an die Stadt Pfullingen

Verkauf ausschließlich an Dritte ohne Unterstützung durch die Stadt

Nein

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

Ja
wenn ja

gegen ein anderes Baugrundstück inkl. Wertausgleich

gegen landwirtschaftliche Flächen inkl. Wertausgleich

Nein

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

Die Stadt berät Sie architektonisch/städtebaulich

Die Stadt schafft Baurecht, sofern noch nicht vorhanden

Die Stadt berät Sie zu Fragen des Grundstückverkaufs

Die Stadt berät Sie zu Fragen des Grundstücktauschs

Sonstiges:

Bitte den ausgefüllten Fragebogen möglichst umgehend an aufgedruckte Adresse (vorbereitet für Fensterbriefumschlag) zurückschicken oder faxen (Fax 07121/703377).

Herzlichen Dank für Ihre Bemühungen!



Mobilisierung von Baulücken - Kirchheim unter Teck

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

- Ja, in den nächsten ca. Jahren
 Nein

Ja: 11 %

3. Beabsichtigen Sie, Ihr Grundstück zu verkaufen?

- Ja
 Nein

Ja: 17 %

→ 22 private Baugrundstücke in Bauflächenbörse

Mobilisierung von Baulücken - Kirchheim unter Teck

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

(Mehrfachnennung möglich)

- Bevorratung für spätere Eigennutzung (Bebauung)
- Bevorratung für Nachkommen/Erben etc.
- Grundstück dient der Kapitalanlage
- Fläche wird als Haus- oder Kleingarten genutzt
- Komplizierte Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaften etc.)
- Lage/Größe/Zuschnitt des Grundstücks ist problematisch
- Es ist unklar, welche Art der Bebauung auf dem Grundstück möglich ist
- Gewünschte Bebauung scheitert bisher an bau- / planungsrechtlichen Bestimmungen
- Sonstige:

• Bevorratung für spätere Eigennutzung.....	18 %
• Bevorratung Nachkommen / Erben	44 %
• Kapitalanlage	12 %
• Nutzung als Haus- oder Kleingarten	29 %
• Komplizierte Eigentumsverhältnisse	5 %
• Lage / Größe / Zuschnitt problematisch	6 %
• Art der Bebaubarkeit unklar	2 %
• Planungsrechtliche Probleme	8 %



Mobilisierung von Baulücken - Kirchheim unter Teck

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

(Mehrfachnennung möglich)

- Die Stadt berät Sie architektonisch/städtebaulich
- Die Stadt berät Sie zu Fragen des Grundstückverkaufs oder Tauschs
- Sonstiges:

- Weiß nicht/keine Meinung

→ **Einladung zu Beratungsgespräch**



Mobilisierung von Baulücken

Ergebnisse der Eigentümeransprache

	Pfullingen	Kirchheim/Teck
- Abgefragte Baulücken	221	263
beantwortete Fragebögen	56%	60%
- eigene Bebauungsabsicht	10 %	11%
- Verkaufsabsicht	<u>35 %</u>	<u>17%</u>
kurzfristige Aktivierbarkeit	45 %	28%
- Bevorratung / Kapitalanlage		
mittelfristige Aktivierbarkeit	34 %	56%
Summe	79%	84%

Mobilisierung von Baulücken - Pfullingen

Bauberatung



Mobilisierung von Baulücken - Kirchheim unter Teck

Bauflächenbörse unter www.kirchheim-teck.de

Suchbegriff >>

Unsere Stadt Rathaus Wirtschaft Familie, Bildung und Soziales Kunst, Kultur und Sport

- Baugrundstücke**
- Baugrundstücke
- Baulückenverzeichnis
- Bodenrichtwerte
- Gutachterausschuss
- Forst
- << Zurück

- Häufig gesucht**
- Hotels
- Hilfe in sozialer Notlage
- Lebenslagen
- Bauflächen
- Stadtplan

Baugrundstücke

Gewerbeflächen:

Städtische Gewerbeflächen finden Sie im [Immobilienportal der Region Stuttgart](#) im [Baulückenverzeichnis](#) der Stadt Kirchheim unter Teck.

Wohnbauflächen:

Hier finden Sie städtische und private Baugrundstücke für Wohnungsbau.

Die Stadt Kirchheim unter Teck bietet allen Grundstückseigentümern an, sich bei dieser Bauflächenbörse einzutragen. Sollten Sie sich für eines der Grundstücke interessieren oder weitere Auskünfte wünschen, wenden Sie sich bitte an die Ansprechpartner im jeweiligen Exposé. Ansprechpartner finden Sie auch am Ende der Seite.

Baugrundstücke für Wohnungsbau:

[städtische Baugrundstücke \(30\)](#)

[private Baugrundstücke \(22\)](#)

Die Stadt Kirchheim bietet allen Kaufinteressierten an, Einzelanfragen kostenlos Grundstückseigentümer weiterzuleiten.

Nr. 3 Baugrundstück 6261/3 (städtisch)



[Foto vergrößern](#)

[Exposé](#)

Stadt Kirchheim unter Teck

Stadtgebiet Kirchheim

Kaimstraße

659 m²

Doppelhaushälfte

[in Karte anzeigen...](#)

Nr. 4 Baugrundstück 6513 (städtisch)



[Foto vergrößern](#)

[Exposé](#)

Stadt Kirchheim unter Teck

Stadtgebiet Kirchheim

Zum Sonnensee

810 m²

Doppelhaushälfte

[in Karte anzeigen](#)

Nr. 5 Baugrundstück 6520 (städtisch)



[Foto vergrößern](#)

[Exposé](#)

Stadt Kirchheim unter Teck

Stadtgebiet Kirchheim

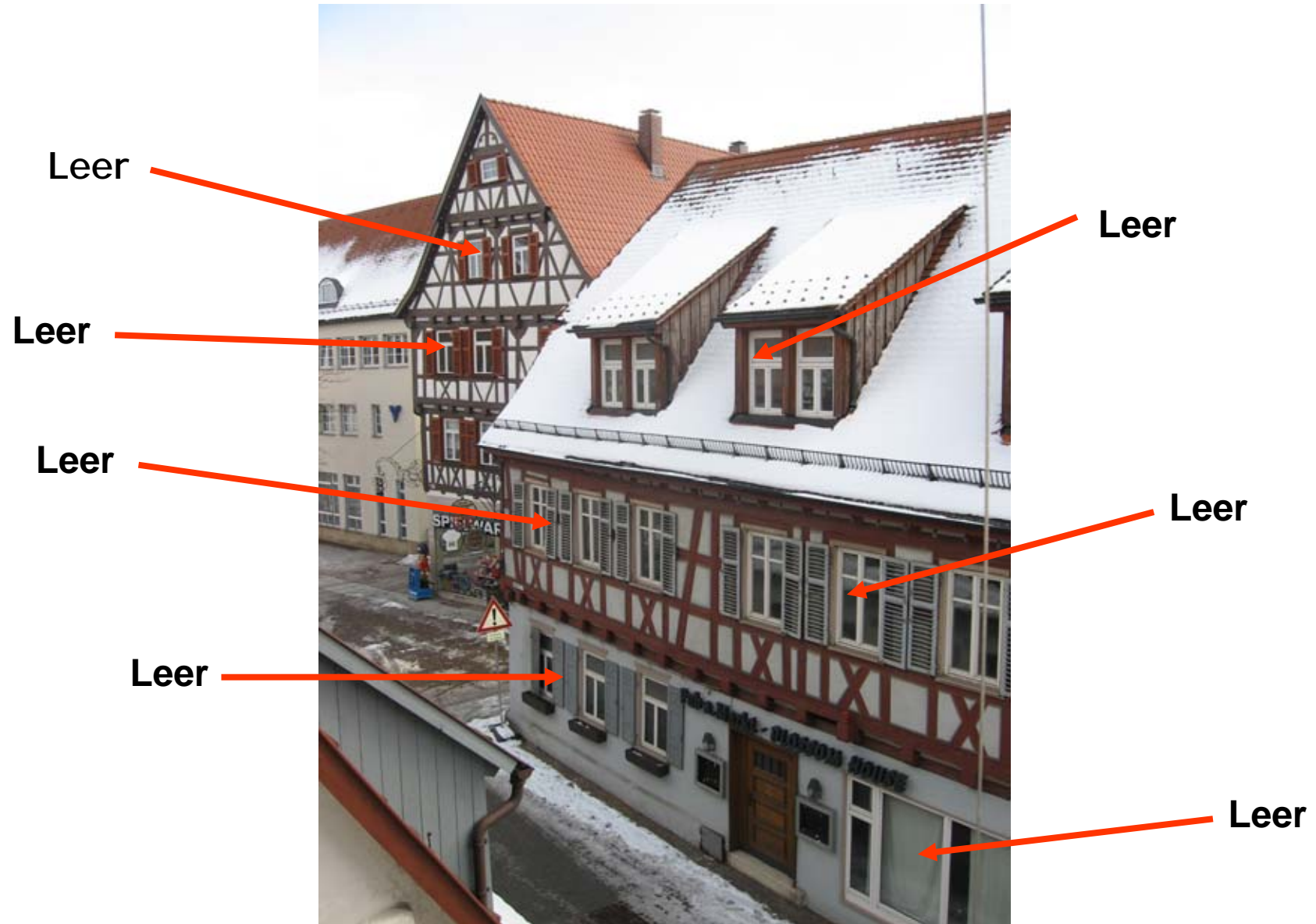
Zum Sonnensee

621 m²

Einzel- und Doppelhäuser

[in Karte anzeigen...](#)

Mobilisierung von Baulücken - Kirchheim unter Teck



Mobilisierung von Baulücken – Kirchheim unter Teck



In 8 Jahren leer?

In 5 Jahren leer?

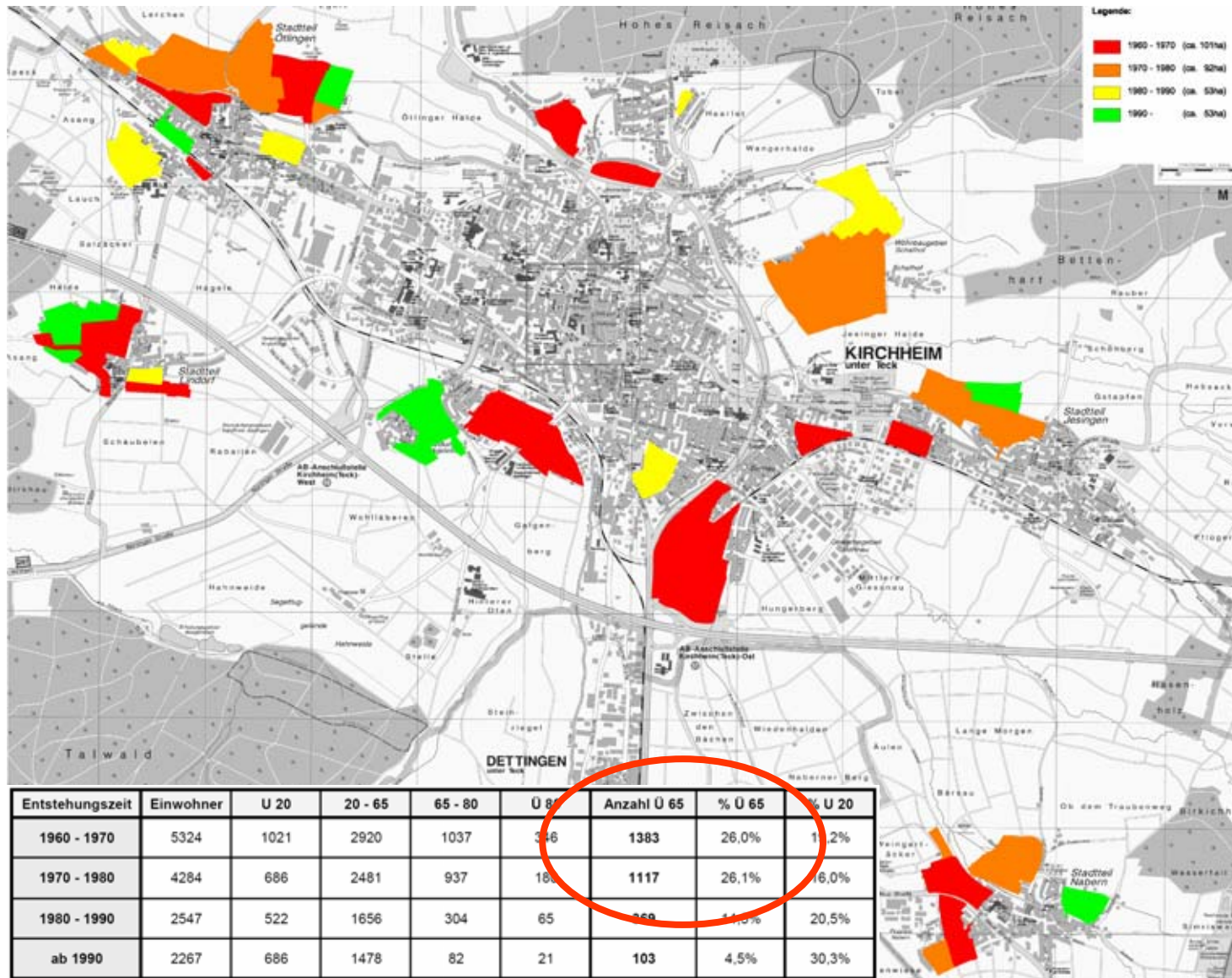
Heute schon leer!



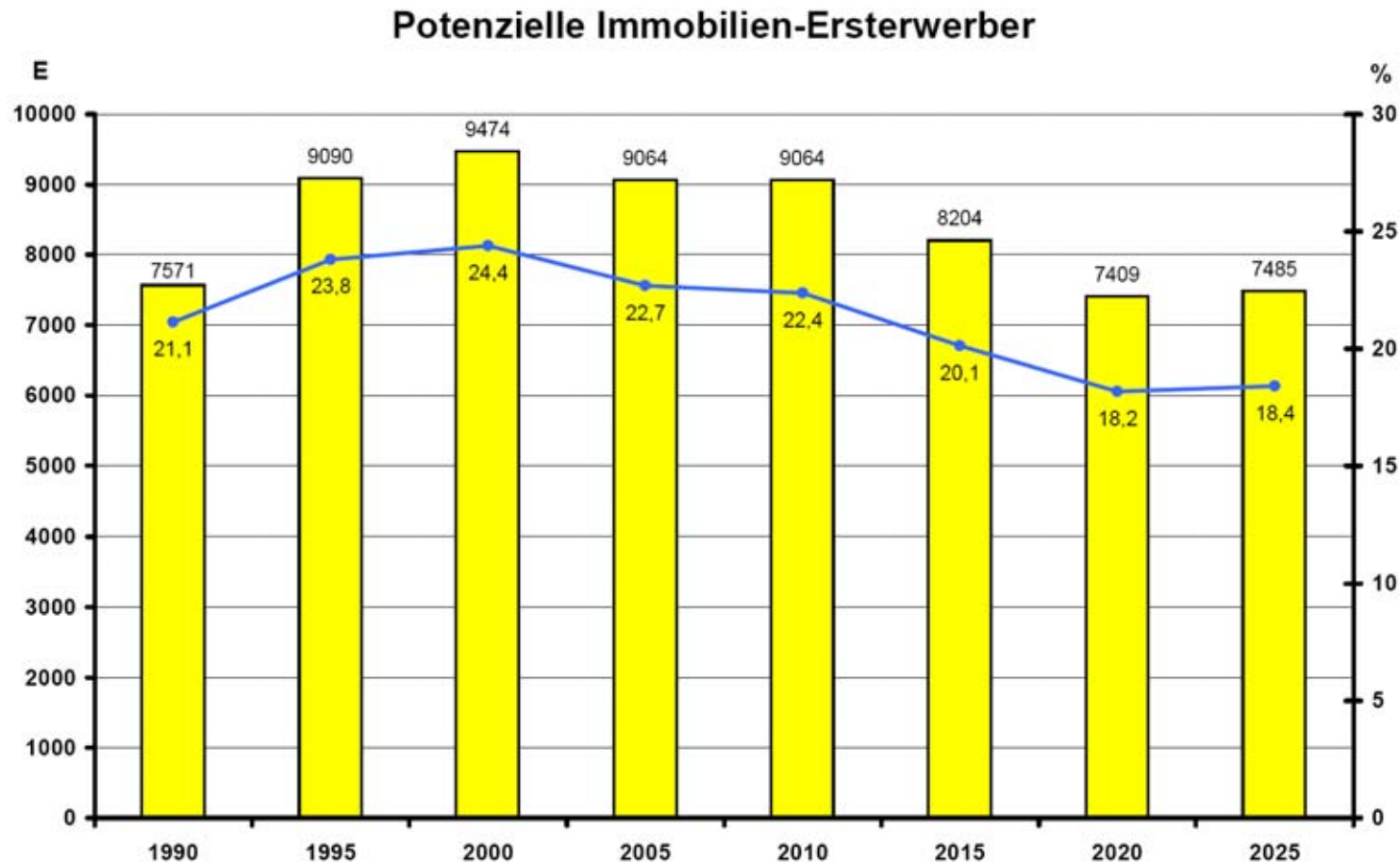
In 10 Jahren leer?

In 12 Jahren leer?

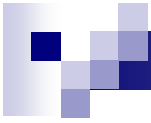
Mobilisierung von Baulücken - Kirchheim unter Teck



Mobilisierung von Baulücken - Kirchheim unter Teck

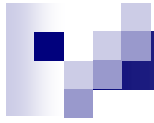


Quelle: Statistisches Landesamt Baden- Württemberg, 2010



Innenentwicklung bedeutet nicht nur Nachverdichtung!





Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Gernot Pohl
Amt für Stadtentwicklung
Alleenstraße 1-3
73230 Kirchheim unter Teck

T 07021-502439
F 07021-502430
E g.pohl@kirchheim-teck.de