



Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg

Alfred Ruther-Mehlis



Anstoß: komreg



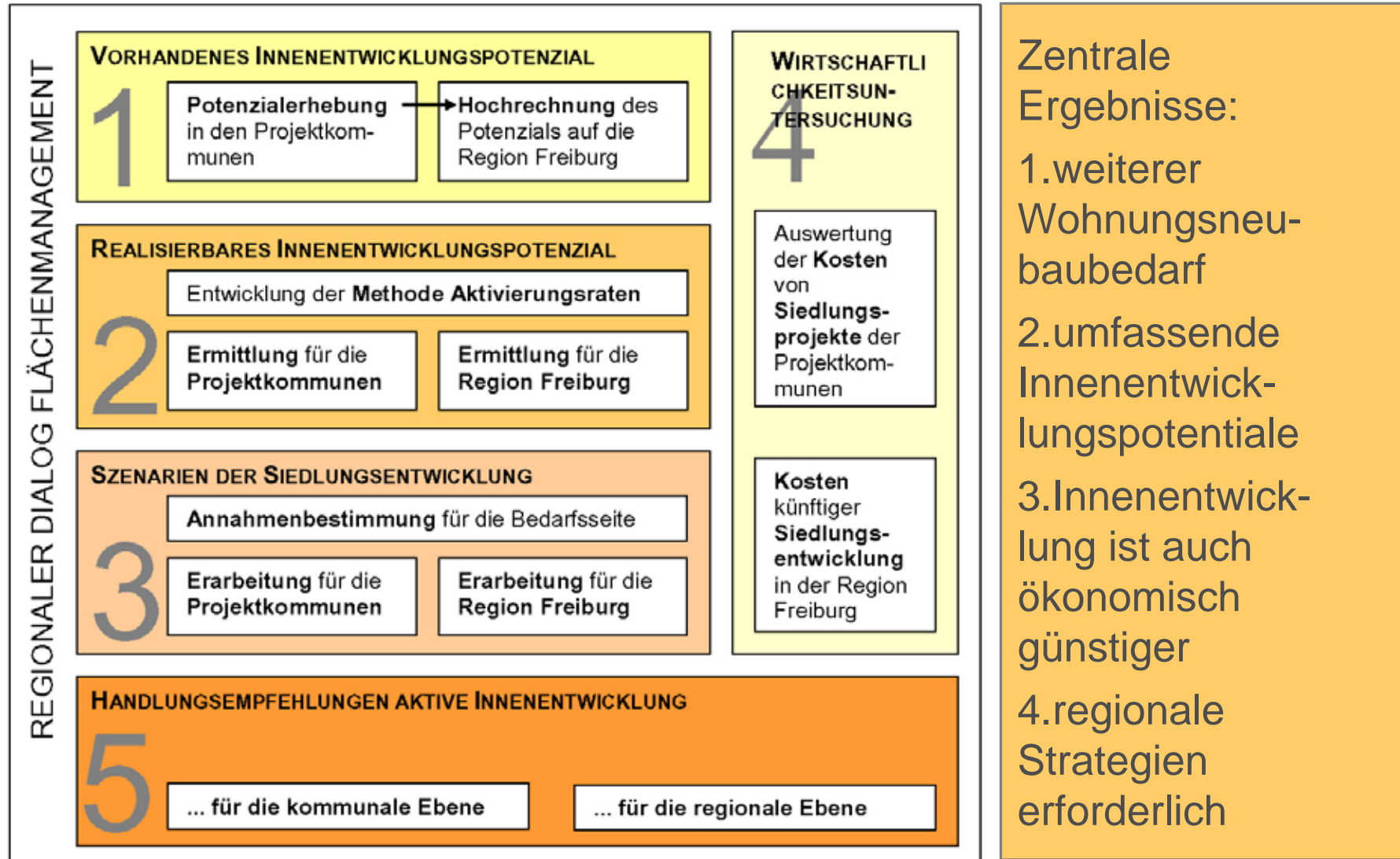
Projektträger



Projektbegleitung

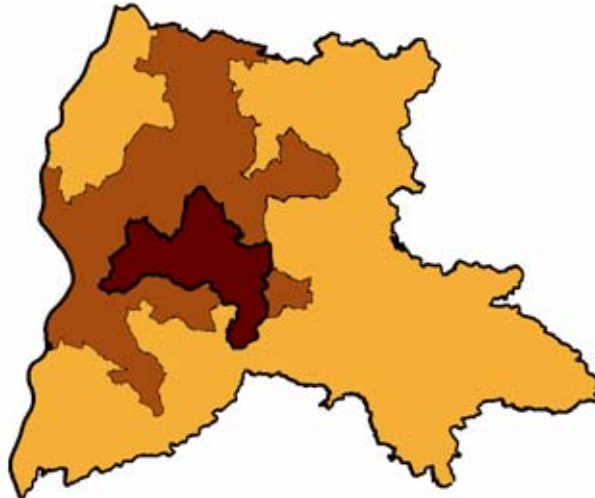


Arbeitsschritte und Ergebnisse

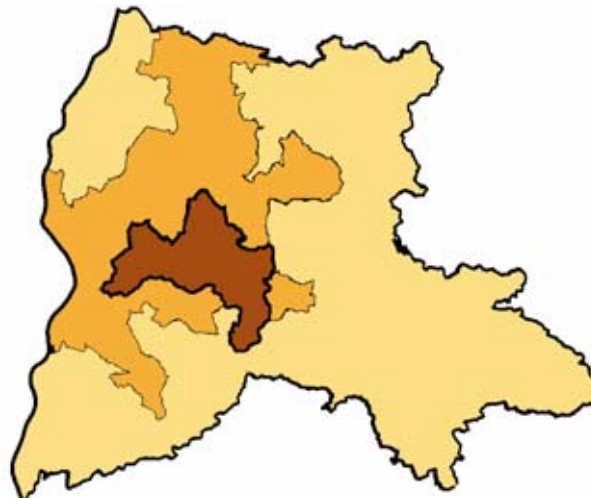


Region Freiburg: Szenarien der Siedlungsentwicklung

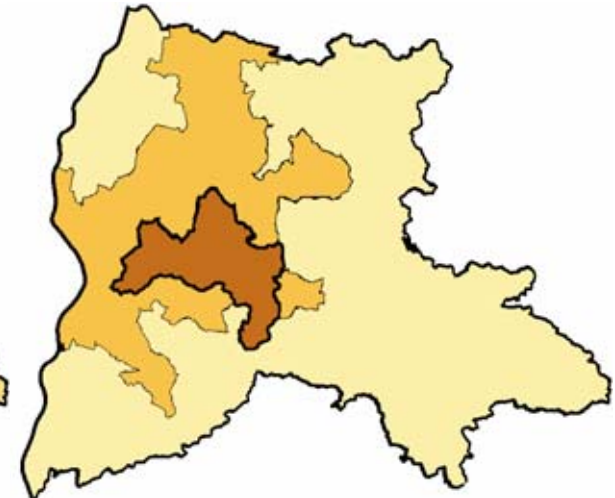
Deckungsgrad des Wohnbauflächenbedarfs durch realisierbare Potenziale im Bestand bis 2030 (in %)



Effizienzscenario

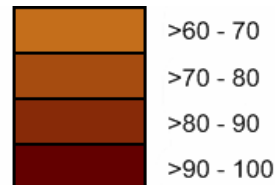
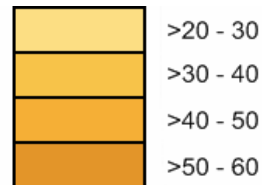
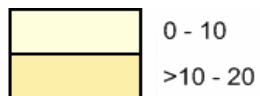


Basisszenario



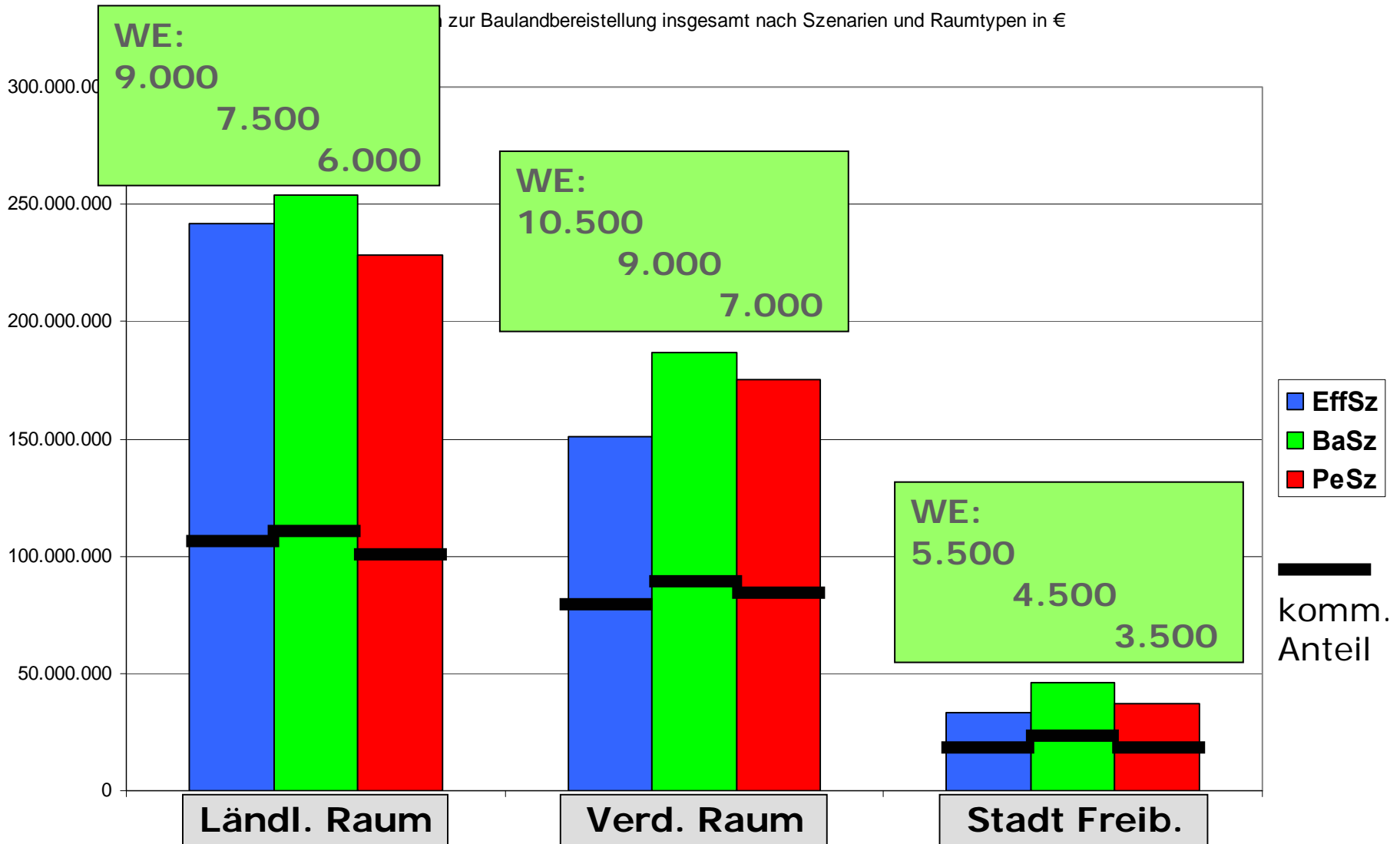
pessimistisches Szenario

Anteile in %



(Quelle: Öko-Institut e.V.)

Region Freiburg: Kosten der Baulandbereitstellung



Projektvorstellung PFIF

PFIF besteht aus den Verbundpartnern:



PFIF ist ein Forschungsprojekt im Rahmen von **BWPLUS**

(Baden-Württemberg Programm Lebensgrundlage Umwelt und ihre Sicherung - Mit dem Förderprogramm BWPLUS des Umweltministeriums Baden-Württemberg werden Projekte der anwendungsorientierten Umweltforschung gefördert.)



Bausteine im Projekt PFIF

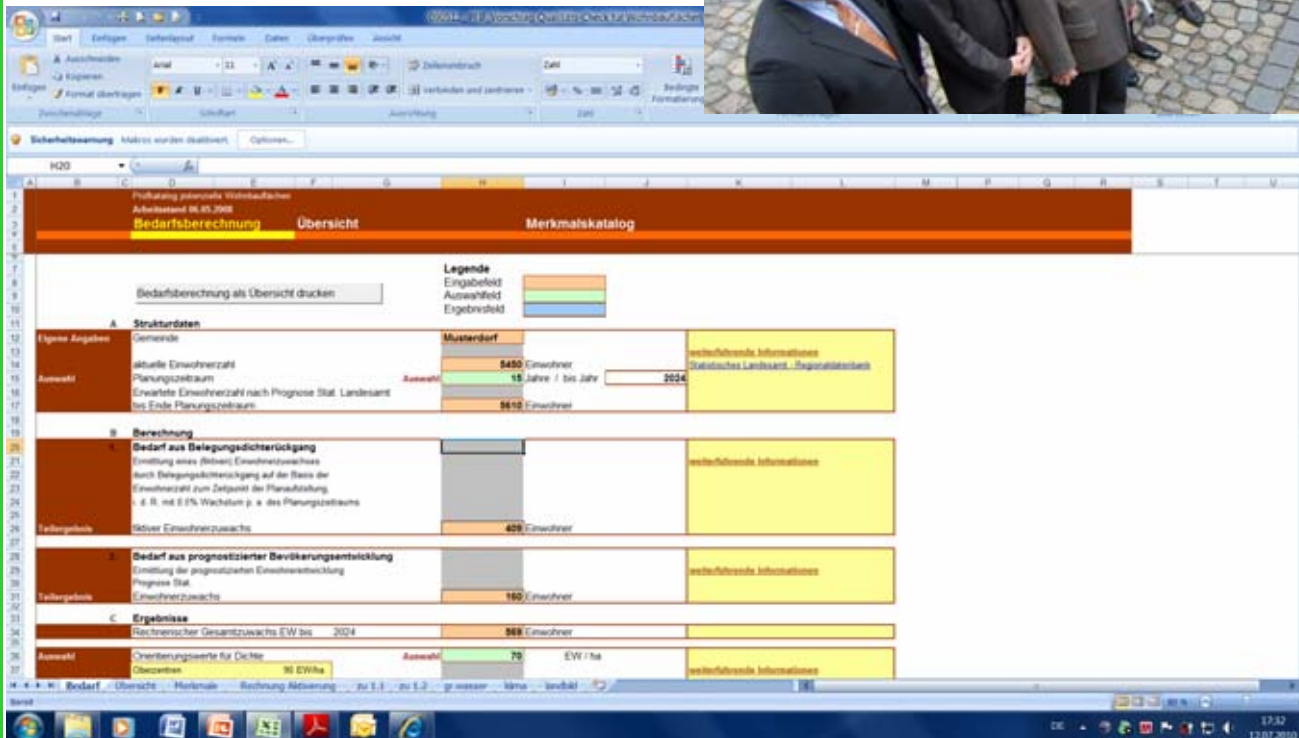
Zielsetzung:

Reduzierung der Flächeninanspruchnahme in einer Wachstumsregion durch Erprobung und Anwendung von Umsetzungsinstrumente des kommunalen und regionalen Flächenmanagements

1. Etablierung eines regionalen **Dialogs zu Standortanforderungen** und Nachfrageerwartungen **bei Gewerbeflächen**
2. Aufbau einer **gemeindeübergreifenden Wohnbaulandbörse** zur Vermarktung bisher nicht systematisch am Markt präserter Innenentwicklungspotenziale inklusive konkreter Handlungshilfen für Eigentümer und potenzielle Bauherren (z.B. Bauberatungsmodelle)
3. Vorabstimmung und Initialisierung zum Aufbau eines regionalen **Wohnbauflächenpools**

Instrumente zur Förderung der Innenentwicklung

Allianz zum Flächensparen:
Selbstverpflichtung zur Nachhaltigen Siedlungsentwicklung



PFIF-Rechner:
Bedarfsermittlung
gemäß
Vorgaben Land/RP
inkl. Qualitätscheck

Gewerbeflächendialog

Umfassende Gewerbeflächenpotenziale



Kommune	Einwohner 2006	Anzahl Flächen	Gesamtfläche (ha) ^{***}
Au	1.369	1	0,8
Ballrechten-Dottingen*	2.207	9	3,4
Breisach	14.398	47	19,1
Emmendingen	26.330	69	26,6
Hartheim	4.585	17	4,3
Herbolzheim	9.933	87	46,6
Merzhausen	4.665	2	0,6
Schallstadt	5.952	6	0,9
Titisee-Neustadt**	11.902	28	12,1
Umkirch	5.206	42	19,6
Summe		308	134,3

*z.T. Arrondierungsflächen übernommen (vgl. MELAP)

ohne Streusiedlungen * inkl. geringfügig bebaute Flächen

Gewerbeflächendialog

Stark regional geprägte Märkte

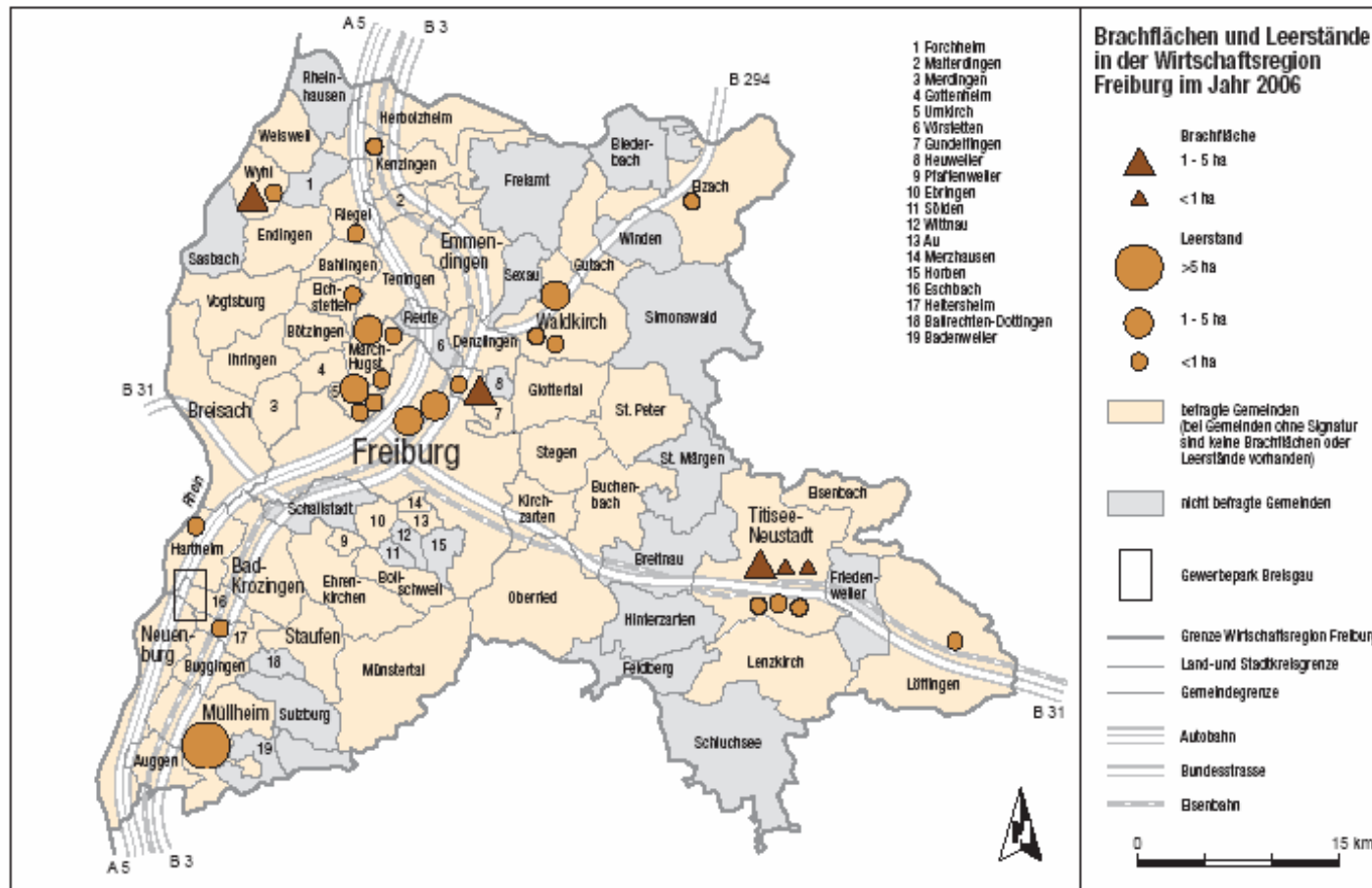


- Die Gewerbeflächennachfrage kommt überwiegend aus der Region selbst ($\geq 80\%$)
- Exogene Nachfrager: insbesondere Logistik und Handel
- Ursachen für lokal/regional geprägte Nachfrage:
 - Betriebsumzüge sind sehr aufwendig, Bindung und Potential der Mitarbeiter
 - Flächenknappheit, hohe Bodenpreise
 - Z.T. Mangel an großflächigen Angeboten an präferierten Standorten
 - Vielfach Mangel an professionell betriebenen Gewerbeparks und Mietangeboten

Gewerbeflächendialog

Brachflächen und Leerstände

...auch in einer Wachstumsregion



Quelle:
Wirtschafts-
förderung
Region
Freiburg

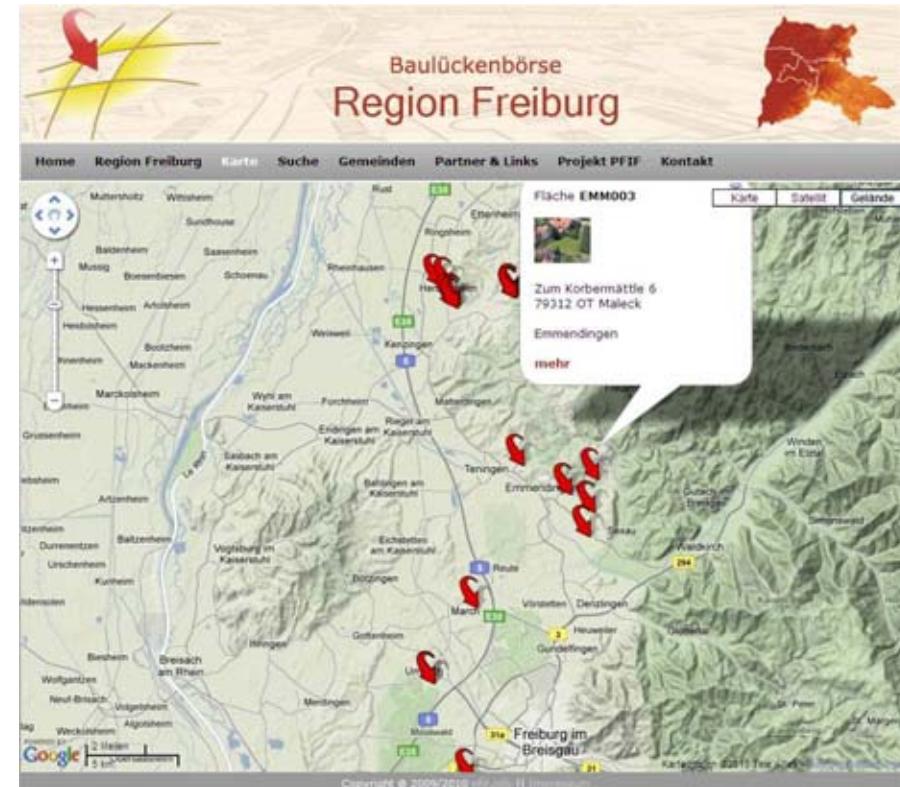
Gewerbeflächendialog

Laufender Prozess

1. Workshop mit **Städten und Gemeinden** am 22.10.2009
 - Probleme der Bedarfsermittlung → Angebotsplanung
 - regionales Denken, aber lokal bezogenes Handeln, bisher wenig Kooperation (bis auf Gewerbepark Breisgau)
 - bisher keine gemeinsamen Standards
2. Workshop mit **IHK, HK und Unternehmensvertretern** am 20.04.2010
 - Sorge um bestehende Standorte: Trading-down-Prozesse, heranrückende Wohnnutzung
 - Flächenmengen reichen, aber kein Qualitätsmanagement (Infrastrukturen, ÖPNV) und noch zu wenig Beratung
 - Forderung nach Planungssicherheit, Flexibilität, Bestandsmanagement, Vermeidung von Umsiedlungen
3. **Gemeinsamer Workshop** am 17.09.2010
 - Positionen der Anderen kennenlernen, gemeinsame Wege suchen
 - Verstetigung des Dialogs

Instrument: Regionale Baulückenbörse

- Internetportal www.baulueckenboerse.de präsentiert gemeindeübergreifend innerörtliche Baulandpotenziale in der Region Freiburg
- Kommunen identifizieren Innenentwicklungsflächen und befragen Eigentümer hinsichtlich Verkaufsbereitschaft



Regionale Baulückenbörse

Erste Erfahrungen



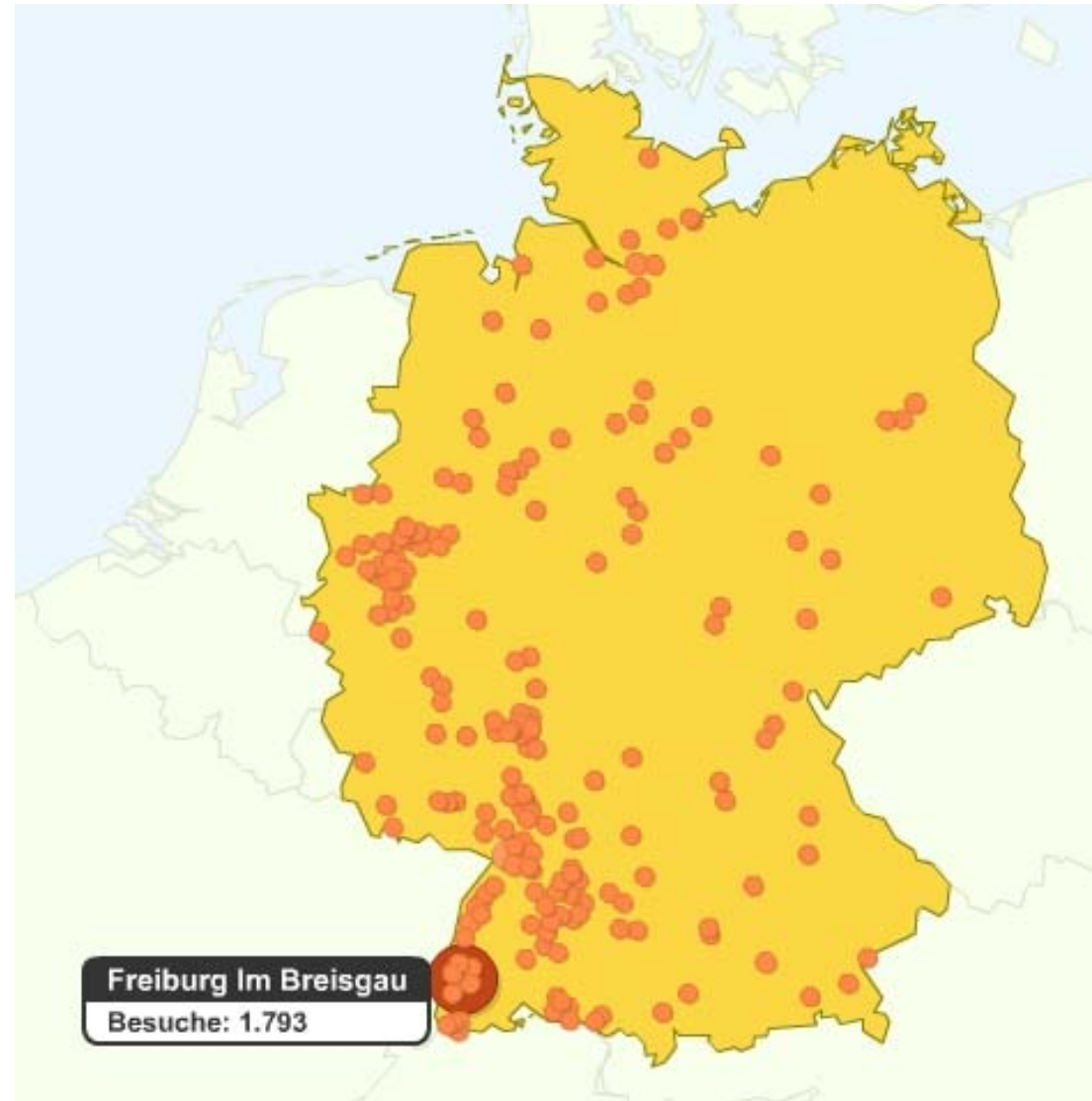
- Kontinuierliche Besucherzahlen auf der Webseite www.baulueckenboerse.de – über 4.000 Besucher in 4 Monaten
- Flächenangebote stellen echten Mehrwert zu konventionellen Neubau-Flächen kommerzieller Makler-Börsen dar
- Seit dem Start wurden bereits 3 Baulücken verkauft
- Kreis der teilnehmenden Städte und Gemeinden wird aufgrund guter Erfahrungen erweitert
- Für die Teilnahme an der Börse sowie für die Vermittlung von Flächen fallen keine Kosten an

Regionale Baulückenbörse

Analyse der Zugriffe auf Inhalte



- Räumliche Verteilung der Zugriffe aus Deutschland seit Start Mitte Februar



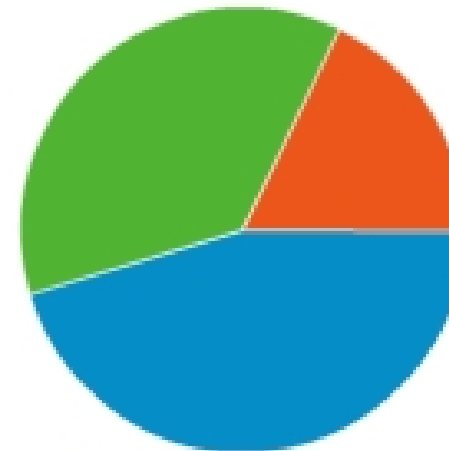
Regionale Baulückenbörse

Analyse der Zugriffe auf Inhalte

Übersicht über die Zugriffsquellen

- Grafik zeigt, wie Besucher die Seite bislang gefunden haben.
- Direkte Zugriffe bedeutet, dass Domainname direkt in die Adresszeile des Browsers eingegeben wurde (zeigt hohe Bekanntheit und Wiedererkennungswert der Domain)

www.baulueckenboerse.de



■ Verweis-Websites	1.913,00 (45,31 %)
■ Direkte Zugriffe	1.556,00 (36,85 %)
■ Suchmaschinen	753,00 (17,84 %)

Regionale Baulückenbörse

Analyse der Zugriffe auf Inhalte



	Quelle ▾	Keine ▾	Besuche ↓
1.	herbolzheim.de		601
2.	freiburg.de		575
3.	march.de		160
4.	eichstetten.de		98
5.	oeko.de		86
6.	pfif.info		81
7.	suedbaden.business-on.de		53
8.	stadt-herbolzheim.de		52
9.	baaderkonzept.de		34
10.	freiburg-schwarzwald.de		19


- Grafik zeigt von welchen verweisenden Seiten Besucher auf die Baulückenbörse gelangen → Suchende kommen v.a. über die kommunalen Webpräsenzen
- Emmendingen noch nicht in den TOP 10, da Verlinkung erst sehr spät erfolgte

Regionale Baulückenbörse

Analyse der Zugriffe auf Inhalte



3.169 Personen besuchten diese Website


 4.222 **Besuche**


 3.169 **Absolut eindeutige Besucher**

 29.190 **Seitenaufrufe**

 6,91 **Durchschnittliche Anzahl an Seitenaufrufen**

 00:03:23 **Besuchszeit auf Website**

 27,57 % **Absprungrate**

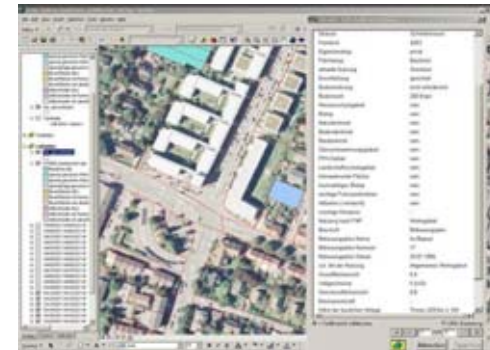
 74,89 % **Neue Besuche**

- 4.222 Besuche insgesamt, davon 3.169 eindeutige Besucher (Rest automatische Robots) durchschnittliche Besuchszeit interessant.
- 75% neue Besuche heißt auch, dass 25% wiederkehrende Besucher sind
- Absprungrate bedeutet: Besucher sieht erste Seite (i.d.R. Home-Seite und springt von hier gleich wieder ab)

Perspektive Wohnbauflächenpool

Derzeit diskutierte Lösungsansätze zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme:

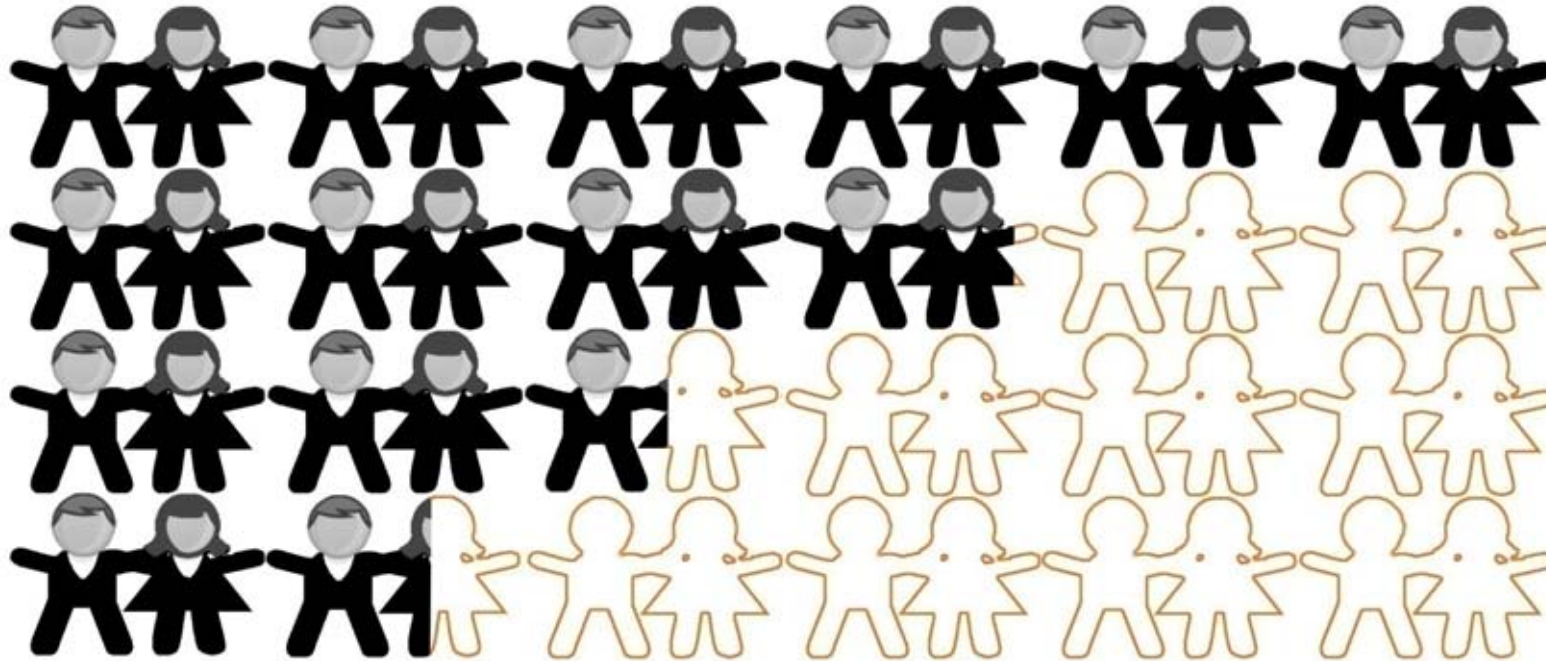
- Innenentwicklung
- Flächenmanagement
- **Kooperationen**



Wohnbauflächenpool

Problematik Demographie

Demografische Entwicklung ist grundgelegt



Ausgleich durch Zuwanderung?

Wohnbauflächenpool

Recherche Kooperationsprojekte



- Kooperationen sind angewandte Erfolgsmodelle in verschiedensten kommunalen Aufgabenbereichen
- Entwicklungen, auf die die Gemeinden wenig Einfluss haben, sind in Kooperation besser zu bewältigen → Auslastung sozialer und kultureller Infrastrukturen, wie Krankenhäuser, Kultureinrichtungen

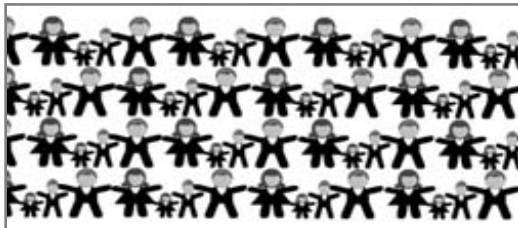
**Warum nicht auch bei
... Wohnbauflächen?**



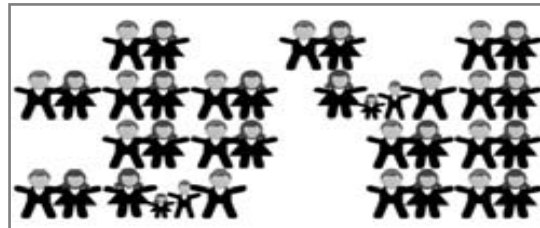
Wohnbauflächenpool

Problematik

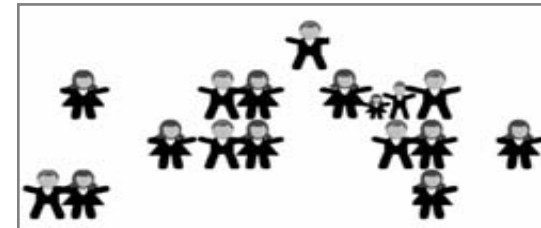
Sich ändernde Rahmenbedingungen



Einwohnerstagnation, -rückgang
Sinkende Nachfrage
Mehr Wohnfläche je EW
Erhalt und Unterhalt Infrastruktur
Flächenkonkurrenz



Weniger Menschen auf größerer Siedlungsfläche
Zunehmende Leerstände
Schwierigkeiten Bauplätze zu vermarkten
Leerstände Infrastruktur
Ruinöse Flächenkonkurrenz



Disperse Siedlungsstrukturen: flächen- kosten- und energieintensiv

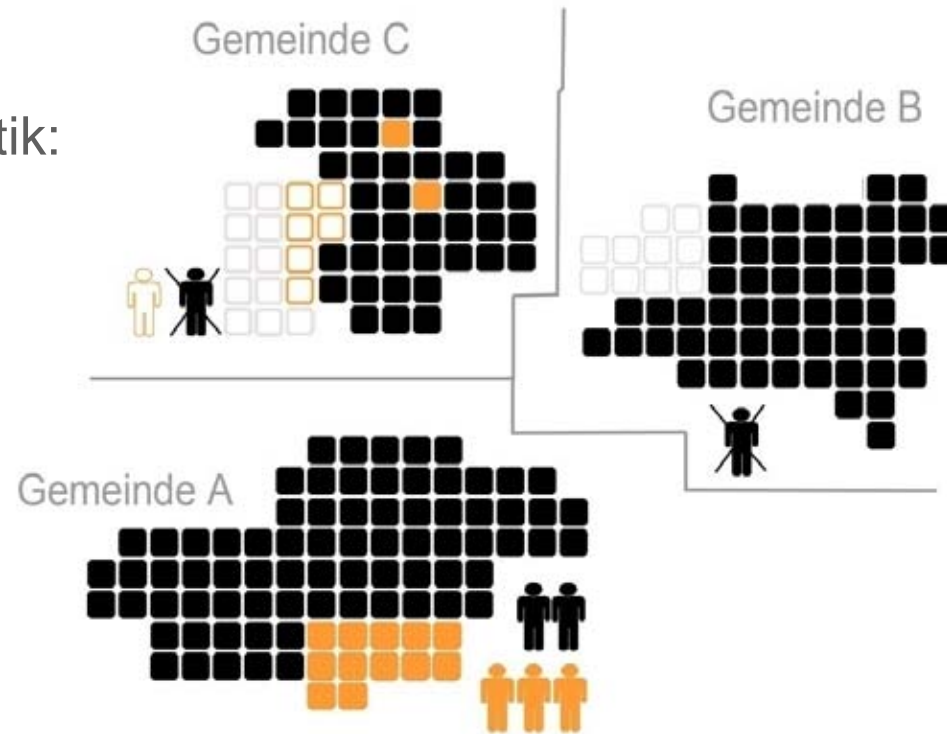
???



Wohnbauflächenpool Arbeitskonzept

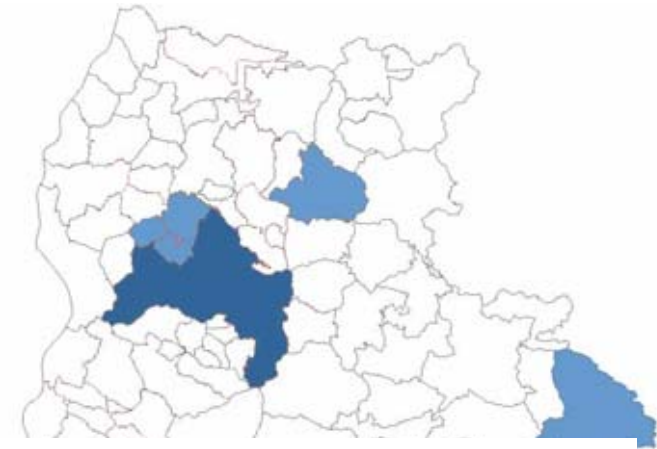
Gemeinden betreiben eine abgestimmte Wohnungsbaupolitik:

- bringen vorhandene Wohnbauflächen ein
- entwickeln neue Flächen gemeinsam
- bilden eine Chancen- und Risikogemeinschaft und
- gleichen Nutzen und Lasten untereinander aus



Die Anpassung der Wohnfolgeeinrichtungen erfolgt abgestimmt je nach Bevölkerungszusammensetzung und finanziellen und organisatorischen Möglichkeiten der Gemeinden.

Wohnbauflächenpool Workshops



Welche Probleme sehen Sie bei der Baulandausweisung in ihrer Gemeinde?

Welche Chancen sehen Sie, durch Kooperation die Handlungsspielräume zu erweitern?

Betroffene Handlungsfelder?

Wo sehen Sie die Haupthindernisse einer Kooperation ?



Wohnbauflächenpool

Wieso nicht auch bei Wohnbauflächen?

Workshops:

Wo liegt die besonderen Herausforderungen einer Kooperation?

Ausweisung + Verkauf Neubauflächen

Planung, Aufbereitung, Erschließung von Neubauflächen

Unterhaltung +Betrieb Neubauflächen

Betriebs und Instandhaltungsaufwendungen der Neubauflächen

Anpassung technischer Infrastruktur der Gemeinde

Wasser, Abwasser, leitungsgebundene Netze, Straßen

Anpassung sozialer Infrastruktur der Gemeinde

Betreuung + Bildung, soz. Dienstleistungen

Infrastrukturelle Folgeeffekte Gemeinde

Nahversorgung, Med. Dienstleistungen, ÖPNV

Demografische Entwicklung Gemeinde

Natürliche Bevölkerungsentwicklung, Wanderungen

Kommunaler Haushalt

Direkte Einnahmen und Ausgaben

Finanzielle Folgeeffekte Gemeinde

Indirekte Einnahmen und Ausgaben durch kommunalen Finanzausgleich, Bodenpreise

Natur und Umwelt in der Gemeinde

Umgebung, Naherholung, Identität

Planungshoheit der Gemeinde

Bauleitplanung als originäre Aufgaben der Gemeinde, Entscheidungsbefugnisse des Gemeinderats



- Demografische Entwicklung
- Soziale Infrastruktur
- komplexe Wirkungsmechanismen

Wohnbauflächenpool

Laufender Prozess

- Nächste Runde am 26. Juli 2010
- Trend: Überschaubare Lösungen
- Ggf. interkommunale Wohngebiete unter Einbeziehung von Oberzentrum und Nachbarn



Ausblick PFIF

- Verstetigung des Qualitätsanspruchs
- Sich selbst tragende Kommunikations- und Abstimmungsprozesse
- Anregungen für kommunale und interkommunale Projekte zur Förderung der Innenentwicklung in der Region

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit!

Alfred Ruther-Mehlis