Kleine Lücken –
Große Wirkung

Baulücken, das unterschätzte Potenzial der Innenentwicklung.

Baden-Württemberg
UMWELTMINISTERIUM

Bayerisches Staatsministerium für
Umwelt und Gesundheit

Schritte zur erfolgreichen Innenentwicklung

1 Vorteile der Innenentwicklung erkennen

z. B. Kosteneinsparung

2 Erfassung der Innenentwicklungspotenziale

Baulücken- und Brachflächenkataster

Kommunales Flächenmanagement und aktive Innenentwicklung ...

Bürgermeister Siegfried Stengel,
Gemeinde Stegaurach

Überraschend viele Potenziale im Bestand

„Im Rahmen eines Flächenmanagement-Modellprojekts haben wir unsere Flächenpotenziale im Bestand erfasst. Über den Umfang der ermittelten Potenziale waren wir und auch die Gemeinderatsmitglieder sehr überrascht. Mit dieser großen Anzahl an Baulücken und geringfügig genutzten Grundstücken haben wir nicht gerechnet."

Sabine Hensold,
Stadt Stadtbergen

Leben im gewachsenen Umfeld

„Wir wollten in den Ortskern, weil hier ein lebendiges und gewachsenes Umfeld vorhanden ist. Geschäfte, Kindergarten, Schule und Straßenbahn liegen sehr nah und sind schnell zu Fuß zu erreichen. Es ist toll, dass wir das Auto so gut wie gar nicht brauchen."

Immobilienmakler Andreas Huss,
Gemeinde Korb

Bessere Lage

„Die Baulücke ist meistens die bessere Lage. Durch die Einbettung in gewachsene Wohngebiete mit häufig schönem Baumbestand bieten sie ein attraktives Wohnumfeld, das Neubaugebiete am Siedlungsrand, wenn überhaupt, erst nach Jahren entwickeln."

3 Kommunaler Grundsatzbeschluss

Innen- vor Außenentwicklung

4 Aktivierungsmaßnahmen

z. B. Eigentümeransprache

... als Zukunftsaufgabe für Städte und Gemeinden

Bürgermeister Ernst Schilling,
Stadt Herbolzheim

Bessere Auslastung vorhandener Infrastrukturen

„Wir haben 3 Fußballfelder dazu gewonnen. Mit der Aktivierung eines Teils der Baulücken in unserem Stadtgebiet können wir neue, unterhaltsaufwendige Siedlungserweiterungen einsparen und die vorhandene Infrastruktur besser auslasten."

Bürgermeister Rudolf Heß,
Stadt Pfullingen

Mehr Angebot und Bürgerservice

„Die Befragung der Baulückeneigentümer kann als beachtlicher Erfolg gewertet werden. Mit den verkaufsbereiten Eigentümern können wir unser Angebot an Grundstücken in der Stadt erweitern und den Bürgern und Bauwilligen ein breiteres Portefeuille an Standorten und Qualitäten anbieten. Eine Baulandbörse, die städtische und private Grundstücke offeriert, befindet sich im Aufbau."

Elena Salvini,
Stadt Heidelberg

Baulückenbörse hilfreich

„Wir haben für den Bau unseres Hauses sehr lange nach einer Baulücke gesucht. Mit einer Baulückenbörse hätten wir uns viel leichter getan und uns die langwierige Suche gespart."

Baulücken – das unterschätzte Potenzial der Innenentwicklung

Baulückenmobilisierung als Beitrag zur kosten- und flächensparenden Siedlungsentwicklung!

Die Bedeutung der Baulücken für eine erfolgreiche Innenentwicklung ist häufig nicht bekannt und wird regelmäßig unterschätzt. Die Summe vieler einzelner Baulücken aus den Siedlungserweiterungen der letzten Jahrzehnte einer Gemeinde ergibt eine beeindruckende Menge an Nettowohnbauland.
Auch wenn sich davon nur ein kleinerer Anteil der Eigentümer zu einem Verkauf entschließt, so können doch Baugrundstücke in erheblichem Umfang auf dem Grundstücksmarkt bereit gestellt werden und erstmalige und laufende Kosten für neue Siedlungserweiterungen eingespart werden.

Kommunikation ist nicht alles – aber viel!

Nur durch die aktive Einbeziehung und Unterstützung der politischen Gremien und der Bürger kann die Aktivierung von innerörtlichen Baulandpotenzialen erfolgreich sein. Deshalb müssen alle Phasen des Flächenmanagements von einer breit angelegten, offenen Informationspolitik begleitet werden. Entscheidend ist die Vermittlung der Vorteile von Innenentwicklung und Flächenmobilisierung für die Kommune und jeden Einzelnen. Ergebnisse aus der Ermittlung der innerörtlichen Baulandpotenziale müssen frühzeitig offensiv bekannt gemacht werden, ebenso Sinn und Zweck der Eigentümeransprache. Die Bürger müssen sich als aktiv Beteiligte an der Gestaltung der künftigen Ortsentwicklung fühlen. Eine fortlaufende Berichterstattung in der örtlichen Presse zu erfolgreichen Beispielen der Innenentwicklung im Ort ist dabei sehr hilfreich.

3.100 Einwohner
Gemeinde Euerbach

105 Baulücken

239 Baulücken

18.300 Einwohner
Stadt Pfullingen

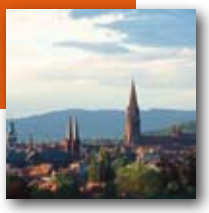
16.700 Einwohner
Stadt Gunzenhausen

296 Baulücken

260 Baulücken

10.600 Einwohner
Markt Werneck

217.000 Einwohner
Stadt Freiburg



662 Baulücken

Praxisbeispiel

260 Baulücken in Werneck (ø-Fläche = 850 m²)

>>> bedeuten **22** ha sofort bebaubare Grundstücksfläche

>>> davon gehören **20** % verkaufsbereiten Eigentümern

>>> das entspricht **4,4** ha Nettobauland (Erschließung vorhanden) oder **52** Baugrundstücken

Einsparung eines Neubaugebiets am Siedlungsrand von **6,3** ha (inkl. 30 % Erschließungsflächen = 1,9 ha)

>>> **5,5** ha Wohnbaulandbedarf sind für Werneck bis 2020 prognostiziert

Eigentümeransprache lohnt sich !

Die gezielte Ansprache von Eigentümern z. B. durch Beratungsgespräche oder eine schriftliche Befragung wird bisher zu wenig genutzt. Wegen befürchteter Erfolglosigkeit bestehen bei Bürgermeistern, politischen Gremien und in der Verwaltung Vorbehalte und der Nutzen der Ansprache privater Grundstückseigentümer wird daher unterschätzt.

Die gezielte Ansprache bringt jedoch vielfältige Vorteile und sie lohnt sich – auch für kleine und mittlere Kommunen!

Modellversuche wie in den Projekten „Neue Handlungshilfen für die aktive Innenentwicklung (HAI)“ und „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit (FLIZ)“ mit insgesamt 12 Kommunen haben gezeigt, dass eine bemerkenswert hohe Zahl von Eigentümern durchaus für die Kontaktaufnahme und Beratung dankbar ist und sich zu einem Verkauf entschließen kann.

Ergebnisse der Eigentümeransprache im Projekt HAI

Modellkommunen:	**Gunzenhausen**	**Pfullingen**	**Stegaurach**
Einwohner (Jan. 2007)	16.734	18.300	7.026
Anzahl befragter Baulückeneigentümer	185	239	238
Antwortquote	53 %	55 %	49 %
Anzahl verkaufsbereiter Eigentümer (2008)	22 (12 %)	64 (27 %)	54 (23 %)

Vorgehensweise bei der Eigentümeransprache

- Ermittlung der Baulücken (Kataster)
- Abstimmung mit Bürgermeister, politischen Gremien und Verwaltung
- Erstellen von Fragebogen, Anschreiben und Pressemitteilungen
- Durchführung (Serienbrief, Versand)
- Begleitende Veranstaltungen (z. B. Infoabend für Eigentümer)
- Auswertung der Rückläufe und Diskussion des weiteren Handlungsbedarfs
- Einleitung konkreter Maßnahmen (z. B. Bauberatung, Baulückenbörse)

Beispiele für Fragebögen, Anschreiben und weitere Informationen siehe:

www.flaechensparen.bayern.de

www.flaechenmanagement.baden-wuerttemberg.de

Baulandkataster nach § 200 Baugesetzbuch

„(3) Die Gemeinde kann sofort oder in absehbarer Zeit bebaubare Flächen in Karten oder Listen auf der Grundlage eines Lageplans erfassen, der Flur- und Flurstücksnummern, Straßennamen und Angaben zur Grundstücksgröße enthält (Baulandkataster). Sie kann die Fläche in Karten oder Listen veröffentlichen, soweit der Grundstückseigentümer nicht widersprochen hat. Die Gemeinde hat ihre Absicht zur Veröffentlichung einen Monat vorher öffentlich bekannt zu geben und dabei auf das Widerspruchsrecht der Grundstückseigentümer hinzuweisen.

Bürgerservice bieten und Vorteile nutzen!

Vorteile der Eigentümeransprache für Kommunen, Eigentümer und Bürger

- systematische Kenntnisse über die Interessen der Eigentümer und deren Verkaufsbereitschaft
- verbesserte Abschätzung „realistischer“ Innenentwicklungspotenziale für die Bedarfs- und Bauleitplanung
- Aufbau eines bürgerfreundlichen Service für Eigentümer und Bauwillige (z. B. internetgestützte Grundstücksbörse, Bauberatung, kommunales Förderprogramm)

Denkprozesse anstoßen

„Die Kontaktaufnahme mit den Eigentümern der Baulücken hat bei vielen einen Denkprozess in Gang gesetzt, sich mit ihrem Grundstück und den weiteren Plänen damit auseinander zu setzen. Das betrifft auch die Preisvorstellungen. Sie glauben gar nicht, wie viele Bürger mich nun anrufen und Beratungsbedarf zum Verkauf oder der Bebauung haben.“

Planungsamtschef Gernot Pohl,
Stadt Pfullingen

Neue Angebote

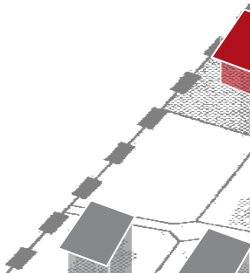
Mit den Ergebnissen der Eigentümeransprache können nun wesentlich zielgerichteter Maßnahmen zur Aktivierung der Baulücken entwickelt, abgewogen und umgesetzt werden. Nachweislich geeignete Maßnahmen sind der Aufbau einer internetgestützten Baulückenbörse und die Durchführung von Bauberatungsgesprächen.

Bauberatung

Für die Vermarktung von Grundstücken besteht von Seiten der Eigentümer intensiver Informations- und Unterstützungsbedarf, vor allem in Fragen des zulässigen Baurechts, der optimalen Nutzung des Grundstücks, den aktuellen Preisen sowie den Möglichkeiten, das Grundstück zum Verkauf anzubieten.
Eine Beratung interessierter Eigentümer durch die Kommune und ggf. durch einen beauftragten Architekten kann effizient und gewinnbringend wirken. Neben der Unterstützung der Eigentümer bringen die Gespräche zudem mehr Planungssicherheit für die in der Gemeinde anstehenden siedlungspolitischen Entscheidungen.

Baulandbörse

Die Grundstücke der verkaufsbereiten Eigentümer können als Grundstock für den Aufbau einer internetgestützten Baulandbörse für Eigentümer und Bauinteressenten genutzt werden. Auch eigene kommunale Grundstücke in Neubaugebieten können eingestellt werden. Insgesamt bietet sich so für Zuziehende, Umzugs- und Bauwillige ein breites Spektrum an Grundstücken unterschiedlicher Lagen und Qualitäten. Ein Service, den auch die Eigentümer, die unverbindlich ohne Bindung an einen Makler ihr Grundstück anbieten wollen, zu schätzen wissen und der für die Kommunen einen Standortvorteil (Servicefreundlichkeit) darstellt.



Leben im Ort halten!

Vorteile für die Kommune

- innerörtliche Belebung und Aufwertung
- bessere Auslastung vorhandener Infrastruktur
- Bewahrung gewachsener Ortsbilder
- Erholungs- und Landschaftsqualitäten am Siedlungsrand erhalten

... für die Anwohner

- Sicherung von Geschäften und Dienstleistungen im Viertel
- ausgewogene Altersstruktur in Wohngebieten durch Zuzug von Familien

... für Neubürger

- bekannte Standortqualitäten bei Zuzug in gewachsenes Viertel
- Infrastruktur wie Kindergarten, Bus und Geschäfte bereits vorhanden
- Einsparung von Erschließungskosten
- Vorfinden eines lebendigen Wohnumfeldes

Inge Kuhn,
Stadt Pfaffenhofen

Mehr Leben im Viertel

„Unsere Nachbarn sind alle etwa im gleichen Alter wie wir. Da würde ich mir manchmal schon ein bisschen mehr Leben im Viertel wünschen."

Bürgermeister Bernd Gassenschmidt,
Gemeinde Ballrechten-Dottingen

Lebendiges Umfeld erhalten

„Unser reges Gemeinschaftsleben mit den Vereinen und Arbeitskreisen im Modellprojekt „Lebensqualität durch Nähe" macht unser Dorf lebens- und liebenswert für alle Generationen. Es ist unser Ziel, dieses lebendige Umfeld nachhaltig weiter zu entwickeln, dies auch unter Einschluß einer möglichst attraktiven Infrastruktur. Hand in Hand gilt es, die uns umgebende intakte Landschaft zu bewahren, denn auch hiervon profitieren unsere Bürgerschaft und unsere Gäste gleichermaßen."

Neue Qualitäten im Bestand – maßvolle Entwicklung

Impressum

Herausgeber	Umweltministerium Baden-Württemberg Kernerplatz 9 70182 Stuttgart	Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit (StMUG) Rosenkavalierplatz 2, 81925 München
Redaktion	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz, Karlsruhe	Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
Internet	www.flaechenmanagement.baden-wuerttemberg.de	www.flaechensparen.bayern.de
E-Mail	poststelle@um.bwl.de	poststelle@stmug.bayern.de
Konzept	Baader Konzept GmbH, Mannheim und Gunzenhausen	
Gestaltung	3f design, Darmstadt – www.3fdesign.de	
Fotos	Baader Konzept GmbH: T2_T3_DS1_DS2_IS1_IS2_IS4_IS7_IS8_IS10_IS12_IS13_IS14_IS16_IS17_IS18_IS19_R1_R2 Stadt Freiburg: IS9, Gemeinde Euerbach: IS5, Stadt Pfullingen: IS6 Fotolia.com: T1+IS3 ©14ktgold, photodisc.com: IS11, photocase.com: IS15 ©TanjaGruen Alle Portraitfotos wurden von den zitierten Personen zur Verfügung gestellt.	
Druck	Frotscher – Druck. Medien. Service. Darmstadt	
Stand	Dezember 2008	

Die Broschüre beinhaltet ausgewählte Ergebnisse aus dem Forschungsprojekt „Neue Handlungshilfen für die aktive Innenentwicklung“ (HAI), das im Rahmen des Förderschwerpunktes „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement“ (REFINA) vom Bundesministerium für Bildung und Forschung gefördert wurde.

Diese Druckschrift wird kostenlos im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung und der Landesregierung von Baden-Württemberg herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von deren Kandidaten oder Helfern während eines Wahlkampfes zum Zweck der Wahlwerbung verwendet werden. Das gilt für alle Wahlen.
Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen und Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zweck der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die vorliegende Druckschrift nicht so verwendet werden, dass diese als Parteinahme der Herausgeber zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Diese Beschränkungen gelten unabhängig vom Vertriebsweg, also unabhängig davon, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Druckschrift den Empfängern zugegangen ist. Den Parteien ist jedoch gestattet, diese Druckschrift zur Unterrichtung ihrer Mitglieder zu verwenden. Bei publizistischer Verwertung – auch von Teilen – wird die Angabe der Quelle und die Übersendung eines Belegexemplars erbeten. Das Werk ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte sind vorbehalten. Die Broschüre wird kostenlos abgegeben, jede entgeltliche Weitergabe ist untersagt. Diese Broschüre wurde mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann dennoch nicht übernommen werden.

Gedruckt auf 100 % Altpapier mit Blauem Engel