



## Die Zukunft liegt im Bestand

Kommunales Flächenmanagement in der Region

GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium  
für Bildung  
und Forschung





## Impressum

### HERAUSGEBER

Öko-Institut e. V. | Freiburg | Darmstadt | Berlin

### AUTOREN

Christine Kauertz | Dr. Sabine Müller-Herbers | Baader Konzept GmbH

Katharina Koch | Stadt Freiburg i. Br.

Dr. Matthias Buchert | Daniel Bleher | Öko-Institut e. V.

Prof. Dr. Alfred Ruther-Mehlis | IfSR

### FOTONACHWEIS

Baader Konzept GmbH | Seite 1\_2, 2\_1, 4\_1, 4\_3, 5\_2, 6\_4, 8\_1, 9\_2, 10\_1, 10\_4, 12\_1, 12\_2, 12\_3, 12\_4, 12\_5, 12\_6, 12\_7, 14\_1, 14\_2, 14\_3, 16\_1, 16\_2, 16\_3, 22\_1, 24\_2, 25\_2, 26\_1, 26\_2, 26\_3, 27\_2, 28\_2, 28\_3, 28\_4, 30\_2, 30\_3, 30\_4, 31\_1, 32\_1, 32\_4, 33\_1, 33\_2, 35\_1

Stadt Freiburg i. Br. | Seite 3\_2, 11\_1, 18\_1, 23\_1, 24\_1, 24\_3, 24\_4, 30\_1

Öko-Institut e. V. | Seite 4\_2, 8\_2, 18\_2, 34\_2, 34\_4, 36\_2

IfSR | Seite 7\_2, 20\_1

Stadt Pfullingen | Seite 29\_2

Stadt Bremen | Seite 32\_2

Architektenkammer NRW | Seite 32\_3

www.photocase.com | Seite 1\_3 © olivermick, 6\_1 © TanjaGruen, 6\_2 © luky, 6\_3 © melo, 10\_2 © beimer, 10\_3 © itschidick, 26\_4 © fraueva, 28\_1 © karstenkilian, 34\_1 © akai, 34\_3 © jg79

### GESTALTUNG

3f design | www.3fdesign.de | 0 61 51 82 78 60

### DIE DEUTSCHE BIBLIOTHEK – CIP EINHEITSAUFNAHME

Ein Titeldatensatz für diese Publikation ist bei der Deutschen Bibliothek erhältlich | ISBN 3-934490-27-1

Aus Gründen der Vereinfachung und besseren Lesbarkeit wird in dieser Broschüre die männliche Form verwendet. Darin ist das jeweils andere Geschlecht mit einbezogen.



Tanja Gönner  
Umweltministerin des Landes Baden-Württemberg

## Vorwort

Die Landesregierung betrachtet den in den vergangenen Jahrzehnten zu verzeichnenden Verlust naturnaher Lebensräume mit großer Sorge. Eine wesentliche Ursache für diese Entwicklung liegt in der stetigen Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsflächen. 2007 wurden hierfür täglich noch 10,3 ha Fläche neu in Anspruch genommen. Das entspricht einer Größe von etwa 15 Fußballfeldern.

In der Verantwortung gegenüber kommenden Generationen, mit Blick auf die Bedrohung der biologischen Artenvielfalt und auch vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung soll künftig bisher freie Landschaft nur noch ausnahmsweise für Wohn- und Gewerbegebiete oder Infrastrukturvorhaben herangezogen werden. Vorrangig soll gelten, die bereits bestehenden Potenziale zu nutzen und die Innenentwicklung voranzutreiben.

Das Land hat deshalb im vergangenen Jahr eine umfassende Strategie zur Verringerung des Flächenverbrauchs eingeleitet. Bereits seit 2004 organisiert das Umweltministerium eine landesweite Öffentlichkeitskampagne im Rahmen des Aktionsbündnisses „Flächen gewinnen“. In vielen Kommunen und Regionen des Landes konnte dadurch eine Sensibilisierung erreicht und ein Umdenken eingeläutet werden. Ein zunehmend sorgsamer und nachhaltiger Umgang mit der begrenzten Ressource Boden ist zu erkennen. Dennoch bleibt noch viel an Überzeugungsarbeit zu leisten.

Die nachteiligen Folgen eines weiteren Verbrauchs naturnaher Flächen sind bekannt und treffen eine landschaftlich reizvolle Region – wie die Region Freiburg – in besonderem Maße. Daher begrüße ich ganz ausdrücklich die Aktivitäten und Erfolge des Forschungsprojektes komreg in der Region Freiburg.

Das Projekt komreg hat den beteiligten Partnerkommunen und der Region nicht nur ausgezeichnete Daten und Informationen zu den Potenzialen der Innenentwicklung und den damit verbundenen ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Perspektiven geliefert. Durch die enge und kontinuierliche Einbindung der kommunalen und regionalen Akteure wird darüber hinaus aufgezeigt, wie eine Trendwende hin zu einem intelligenten Flächenmanagement erreicht werden kann. Durch gemeinsames Handeln der beteiligten, recht unterschiedlichen Kommunen auf gleicher Augenhöhe ist ein Erfolg versprechender Ansatz gefunden, Ökologie und Natur sowie einzigartige Kulturlandschaften zu schützen und so für die Zukunft einen Beitrag zur Attraktivität und einer hohen Lebensqualität in der Region zu leisten.

Ich bin zuversichtlich, dass die Ergebnisse von komreg weitere Regionen in Baden-Württemberg inspirieren werden, für eine flächensparende Siedlungsentwicklung vorhandene Potenziale der Innenentwicklung systematisch zu erschließen und deren Aktivierung konkret voran zu treiben.

Tanja Gönner | Umweltministerin des Landes Baden-Württemberg

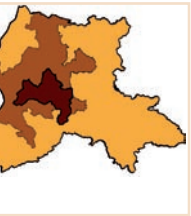




## Warum Innenentwicklung?

### Das Forschungsprojekt komreg

- 8 PROJEKTZIEL UND AKTEURE
- 9 DIE PROJEKTKOMMUNEN UND DIE REGION – AUSGANGSLAGE
- 10 ARBEITSSCHRITTE UND METHODEN



### Wesentliche Ergebnisse

- 12 POTENZIALERHEBUNG – INSTRUMENT BAULANDKATASTER
- 16 SZENARIEN DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG
- 20 KOSTEN DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG
- 23 REGIONALE DIALOG- UND KOOPERATIONSSTRUKTUREN



### Innenentwicklung wirksam fördern!

#### Ansatzpunkte für Kommunen und Regionen

- 25 FÜNF MAL NACHHALTIGKEIT – MEHRWERT DER PROJEKTERGEBNISSE
- 28 AKTIVIERUNGSSTRATEGIEN
- 32 BEISPIELE GUTER PRAXIS
- 34 HANDLUNGSANSÄTZE FÜR DIE REGIONALE ZUSAMMENARBEIT



**Jörg Kindel** | Bürgermeister der Gemeinde Au

*„Die Kulturlandschaft, die unsere Orte umgibt, ist ein wesentliches Merkmal unserer Region. Wir sind gefordert, diese auf der einen Seite zu bewahren und auf der anderen Seite qualitätsvolle Strukturen im Innenbereich zu sichern und zu stärken. Die Ergebnisse des Projektes komreg sind uns eine große Hilfestellung, diese Aufgabe zu erfüllen.“*





## Warum Innenentwicklung?



- ... weil die Annika früh am Morgen zu Fuß in die Grundschule gehen möchte
- ... weil der Papa abends in der Eisdielen um die Ecke noch ein Eis spendieren kann
- ... weil Teenager auf dem Dorfplatz sehen und gesehen werden wollen
- ... weil der Max von nebenan sein neues Auto vorführen möchte
- ... weil die Seniorin Frau Meyer schnell mal zur Änderungsschneiderin über die Straße gehen kann
- ... weil Opa Karl abends zu Fuß zum Stammtisch gehen kann.

Es gibt viele Gründe, die für kompakte, ausgelastete Siedlungsgefüge und Infrastrukturen sprechen: individuelle und Gründe im Interesse aller.

Täglich werden in Deutschland rund 113 ha bisher unbebauter Freiraum in Siedlungs- und Verkehrsflächen umgewandelt. Das entspricht einem Umfang von 160 Fußballfeldern. Wertvolle Böden für die Landwirtschaft, schützenswerte Naturräume für Tiere und Pflanzen und Erholungsflächen gehen dadurch unwiederbringlich verloren. Gleichzeitig finden sich in den Städten und Gemeinden in großem Umfang noch unbebaute oder geringfügig genutzte Grundstücke oder brachgefallene

Flächen, die bereits erschlossen sind. Aufgrund der gestiegenen Wohnansprüche und der heute schon spürbaren demografischen Entwicklungen wohnen sowohl in den Ortskernen als auch in den Einfamilienhaussiedlungen der 1950-, 1960- und 1970er Jahre immer weniger Menschen. Die Einwohnerdichte nimmt hier auch künftig weiter ab. Als Folge dessen ergeben sich Auslastungsdefizite bei Straßen, Kanalisation und Busanbindungen. Die Kosten dafür verteilen sich auf immer weniger Nutzer – die Gebühren und Beiträge für jeden Einzelnen steigen. Außerdem schwindet das Kundenpotenzial für Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen wie den örtlichen Bäcker, Lebensmittelhändler, Friseur, Apotheker oder Arzt. Als Konsequenz sind auch in bisher prosperierenden Regionen Schließungen absehbar, was besonders unter Berücksichtigung einer immer älter werdenden und damit in der Mobilität eingeschränkteren Gesellschaft kritisch ist.

Die vielerorts trotz mittelfristig rückläufiger Bevölkerungszahlen immer noch stattfindende Neuausweisung von Baugebieten bedeutet für die Städte und Gemeinden eine Ausweitung ihrer Siedlungsflächen und Infrastrukturen. Auf Jahrzehnte hin sind diese Einrichtungen zu unterhalten und führen neben den o. g. Folgen abnehmender Siedlungsdichte zu einer dauerhaften Belastung der kommunalen und der privaten Kassen. Ein Mehr an Immobilien (im Wohnungsbau) führt bei rück-



„Das Projekt komreg zeigt den Gemeinden die Entwicklungsmöglichkeiten innerörtlicher Flächenpotenziale auf. Hier sehen wir einen wichtigen Anknüpfungspunkt unserer künftigen Aufgaben: Wir müssen bei Jung und Alt die Chancen der Innenentwicklung vermitteln, um die Lebendigkeit und den Charakter unserer Gemeinden zu erhalten.“

Vorteile  
Leben im Bestand

### +++ FÜR DIE KOMMUNE

- | Bessere Auslastung vorhandener Infrastruktur
- | Innerstädtische Belebung und Aufwertung
- | Bewahrung historischer Ortsbilder
- | Erhaltung der Erholungs- und Landschaftsqualitäten am Siedlungsrand

### +++ FÜR DIE ANWOHNER

- | Sicherung von Geschäften und Dienstleistungen im Viertel
- | Vermeidung und Beseitigung ungeordneter Flächen im Stadtbild
- | Zuzug junger Familien / Durchmischung älterer Wohngebiete

### +++ FÜR NEUBÜRGER / INVESTOREN

- | Zuzug in gewachsenes Viertel mit kalkulierbaren Standortqualitäten
- | Infrastruktur wie Kindergarten, Busanbindung, Geschäfte bereits vorhanden
- | Einsparen von Erschließungskosten

läufiger Nachfrage – auch bemerkbar für den einzelnen Bürger – zu Wertminderungen bei Gebäuden und Grundstücken. Das Phänomen Leerstand und Brachfallen von nicht mehr nachfragegerechten Wohnobjekten wird zunehmen.

Voraussetzung für langfristig attraktive Wohn- und Arbeitsstandorte sind lebendige Ortskerne und

Innenstädte. Eine angemessene Siedlungsdichte, effizient genutzte Infrastrukturen sowie aktive Dorfgemeinschaften und städtische Kulturen sind der wesentliche Garant dafür.

**Leben im Kern ist Leben mittendrin!  
Innenentwicklung lohnt sich für alle!**







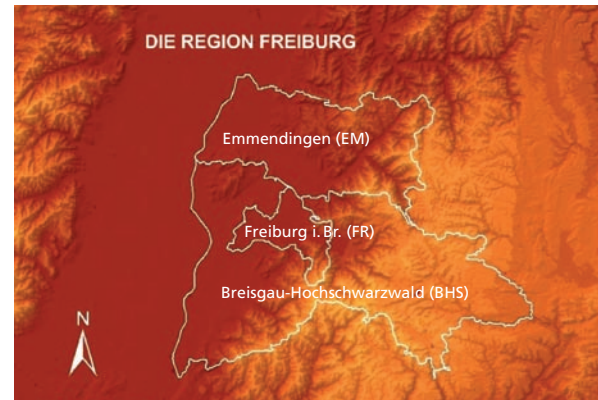
## Das Forschungsprojekt komreg

### PROJEKTZIEL UND AKTEURE

Das Forschungsprojekt „Kommunales Flächenmanagement in der Region (komreg)“ ist ein Verbundprojekt im Rahmen des Förderschwerpunkts REFINA (Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement) des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF).

Ziel des Verbundprojektes ist die Förderung der Innenentwicklung und die langfristige Umsetzung eines flächensparenden Siedlungsflächenmanagements in der Region Freiburg. Dazu werden Szenarien der Siedlungsentwicklung für die Region Freiburg als Visualisierungs- und Kommunikationsinstrument für lokale und regionale Entscheidungsträger erarbeitet. In drei Varianten zeigen diese die Entwicklungsperspektiven der Flächen für den Wohnungsbau bis zum Jahr 2030 auf und quantifizieren mögliche Beiträge der Innenentwicklung zur Deckung des Wohnbaulandbedarfes. Im Kontext der Szenarioergebnisse werden zudem die Investitions- und Unterhaltungskosten der künftigen Siedlungsentwicklung abgebildet. Um die Innenentwicklung in den Kommunen zu unterstützen, werden konkrete Handlungsansätze für die Aktivierung von Wohnungsbaupotenzialen im Innenbereich formuliert.

Das Projekt wird bearbeitet von Akteuren aus Wissenschaft und Praxis. Das Öko-Institut e. V. Darmstadt (Verbundleitung), das Planungsbüro Baader Konzept GmbH Mannheim, das Institut für Stadt- und Regionalentwicklung (IfSR) an der Hochschule Nürtingen-Geislingen und die Stadt Freiburg i.Br. arbeiten hier in Kooperation mit zehn Städten und Gemeinden der Region Freiburg. Die elf Projektkommunen sind Au, Ballrechten-Dottingen, Breisach, Emmendingen, Freiburg, Hartheim, Herbolzheim, Merzhausen, Schallstadt, Titisee-Neustadt und Umkirch. Daneben werden die regionalen Planungsbehörden, die beiden Landkreise Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald, lokale wie regionale Experten im Handlungsfeld der Siedlungsentwicklung sowie die Entscheidungsträger der übrigen Kommunen der Region intensiv in die Projektarbeit eingebunden. Diese breit angelegte Zusammenarbeit wird als entscheidend für den langfristigen Projekterfolg eingeschätzt.



Die Projektregion



Die Projekt-Kommunen





„Der intensive Austausch mit den Partnerkommunen, die wie wir die Innenentwicklung aktiv betreiben, ist für uns sehr wertvoll. Die Herausforderungen einer verstärkten Entwicklung im Bestand sind – unabhängig von der Gemeindegröße – ähnlich, so dass wir gut voneinander lernen können. Hierbei waren unsere MELAP-Erfahrungen sehr wertvoll, die wir mit den jetzt gewonnenen komreg-Ergebnissen vergleichen konnten.“

## DIE PROJEKTKOMMUNEN UND DIE REGION – AUSGANGSLAGE

Intensiv in das Forschungsprojekt eingebunden sind die elf südbadischen Projektkommunen, die den Landkreisen Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald sowie dem Stadtkreis Freiburg zuzuordnen sind. In diesen elf Städten und Gemeinden lebt etwa ein Drittel der Einwohner der Region Freiburg.

Die Ausgangsbedingungen stellen sich in den elf Kommunen sehr unterschiedlich dar. So erstrecken sich die Städte und Gemeinden von der Ebene des südlichen Oberrheins bis in den Hochschwarzwald und decken die Raumkategorien Ländlicher Raum, Randzone Verdichtungsraum und Verdichtungsraum ab. Hinsichtlich ihrer wirtschaftsstrukturellen Situation weisen sie unterschiedliche Schwerpunkte auf (z. B. Landwirtschaft, Tourismus, Industrie & Gewerbe). Besonders große Differenzen zeigen sich bei den Einwohnerzahlen der Kommunen. Während Au als die kleinste am Projekt beteiligte Kommune rund 1.400 Einwohner aufweist, leben in Freiburg i. Br. ca. 218.000 Menschen.

Die Region Freiburg erfuhr seit den 1950er Jahren und entgegen dem Bundestrend auch weiterhin nach 1995 vor allem durch Zuwanderung einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs. Demografisch und ökonomisch gilt sie als Wachstumsregion. Aktuelle Prognosen aber zeigen, dass sich für die Zukunft eine Veränderung der demografischen Ent-

wicklung abzeichnet. Das führt teilraumbezogen zu unterschiedlichen Herausforderungen.

Der Verdichtungsraum inklusive seiner Randzone wird mindestens bis 2015/2020 weiter Einwohner gewinnen. Der daraus resultierende Siedlungsdruck wird verschärft durch bereits heute beobachtbare Nutzungskonkurrenzen; denn viele unterschiedliche Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Naherholung, Landwirtschaft, Natur- und Hochwasserschutz beanspruchen Flächen. Dagegen verzeichneten Teile des Ländlichen Raums – vor allem in den Hochlagen des Schwarzwalds – bereits heute schon Einwohnerrückgänge.

Projekt-Kommune	Einwohner (2006)	Fläche (ha)	Kreis	Raum-kategorie
Au	1.369	399	BHS	Verdichtungsraum
Ballrechten-Dottingen	2.207	662	BHS	Ländlicher Raum
Breisach	14.398	5.461	BHS	Randzone Verdichtungsraum
Emmendingen	26.330	3.379	EM	Verdichtungsraum
Freiburg i. Br.	217.547	15.306	FR	Verdichtungsraum
Hartheim	4.585	2.605	BHS	Randzone Verdichtungsraum
Herbolzheim	9.933	3.547	EM	Randzone Verdichtungsraum
Merzhausen	4.665	276	BHS	Verdichtungsraum
Schallstadt	5.952	1.956	BHS	Randzone Verdichtungsraum
Titisee-Neustadt	11.902	8.966	BHS	Ländlicher Raum
Umkirch	5.206	872	BHS	Verdichtungsraum

Ausgewählte Strukturdaten der komreg-Projektkommunen





## ARBEITSSCHRITTE UND METHODEN

Im Mittelpunkt des Forschungsprojektes komreg steht das Aufzeigen der mittel- bis langfristigen Perspektiven der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in der Region Freiburg. Hierbei wird auch die wirtschaftliche Dimension der Siedlungsentwicklung betrachtet. Diese Entwicklungsperspektiven – dargestellt in unterschiedlichen Szenarien der Siedlungsentwicklung – sind Beiträge zur Diskussion der strategischen Ausrichtung der künftigen Siedlungspolitik der Region. Die Projektarbeit gliedert sich in mehrere Arbeitsphasen (s. nebenstehende Abbildung).

Grundlage der Arbeit war die detaillierte Ermittlung der vorhandenen theoretischen Innenentwicklungspotenziale in den Projektkommunen (vgl. Kapitel Potenzialerhebung). Ausgehend von diesen Erhebungsergebnissen wurde das theoretische Wohnbaulandpotenzial im Siedlungsbestand für die Region Freiburg hochgerechnet.

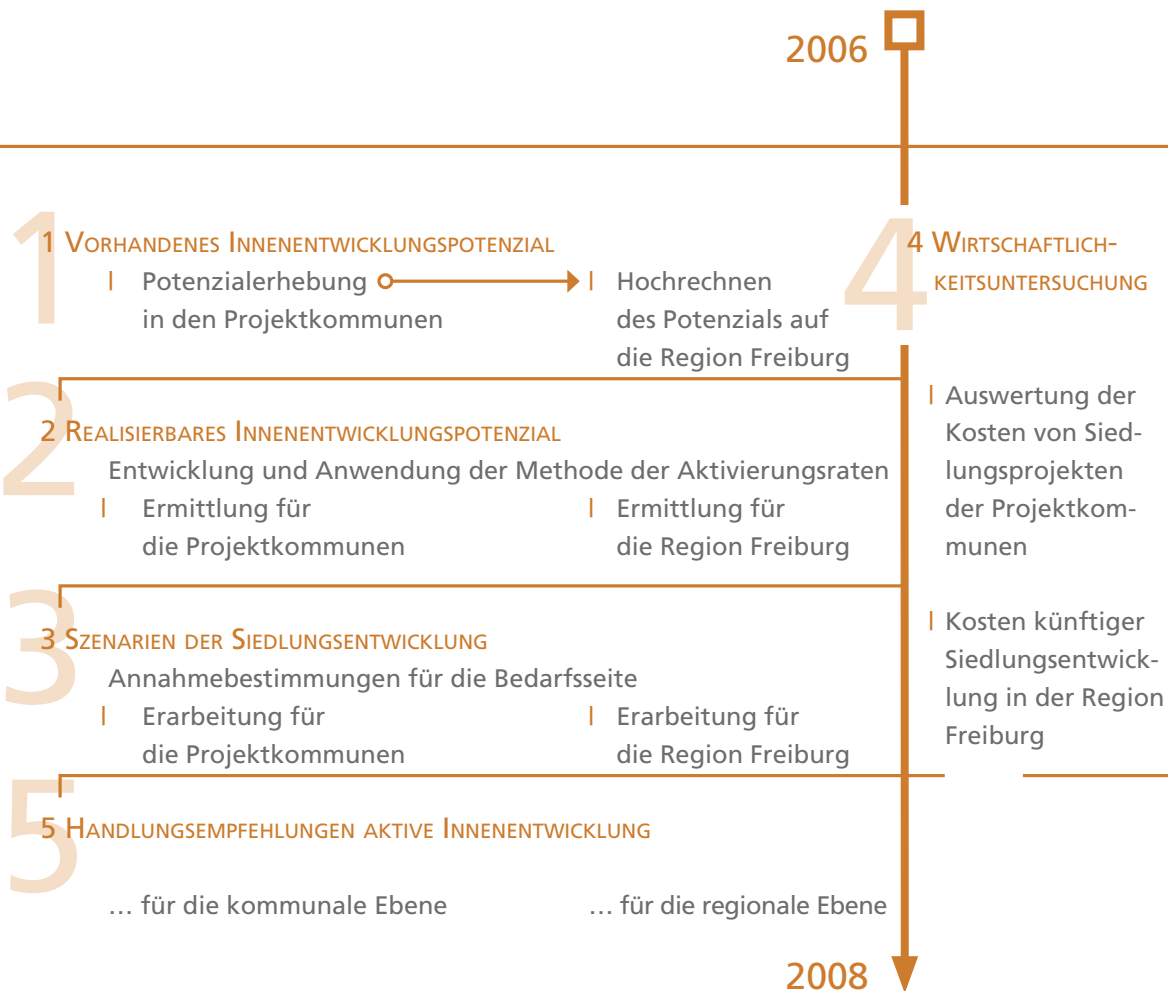
Vielfältige Einflussfaktoren (z. B. Eigentümerinteressen, stadtökologische Aspekte) bedingen, dass nicht von einer vollständigen Nutzung der vorhandenen Wohnbaulandpotenziale im Bestand ausgegangen werden kann. Vor diesem Hintergrund war es erforderlich, die ermittelten Potenziale auf einen tatsächlich realisierbaren Umfang zu reduzieren. Mit der speziell für das Projekt entwickelten Methode

der je nach Raumkategorie und Wohnungsbedarfsituation differenzierten Aktivierungsrate konnte das voraussichtlich realisierbare Innenentwicklungspotenzial bis zum Jahr 2030 ermittelt werden.

Die quantifizierten und nach Typ differenzierten Wohnbaulandpotenziale im Bestand stellen bei der Erstellung der Szenarien die Angebotsseite dar. Zur Bestimmung der Bedarfsseite wurden Annahmen zur Entwicklung des künftigen Wohnbaulandbedarfes differenziert für die Projektkommunen sowie die Region Freiburg getroffen. Ausgehend von diesen Daten konnten die Szenarien der Siedlungsentwicklung bis 2030 für die Projektkommunen wie die Region Freiburg in drei Varianten (Effizienzscenario, Basisszenario, pessimistisches Szenario) berechnet werden.

Die beschriebenen Arbeitsschritte wurden begleitet von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen zur Siedlungsentwicklung. Ihre Grundlage war die Erhebung und Auswertung von Daten zu Investitions- und Unterhaltungskosten bei zwanzig abgeschlossenen Siedlungsprojekten der elf Kommunen. Ein erstes Zwischenergebnis waren Kennwerte einzelner Kostenarten differenziert nach Projekt- und Gemeindetypen. Damit konnten die Kosten der künftigen regionalen Siedlungsentwicklung – wie sie in den Szenariovarianten beschrieben ist – bemessen werden.





Abschließend stand die Formulierung von Handlungsempfehlungen für eine aktive Innenentwicklung in den Kommunen bzw. für die strategische Ausrichtung der Region auf eine nachhaltige Siedlungspolitik im Mittelpunkt.

Die im Forschungsprojekt angewandten Flächenmanagementinstrumente markieren einen Wandel im siedlungspolitischen Agieren der Region Freiburg. Damit diese Instrumente Wirksamkeit entfalten, ist die offensive Kommunikation des Anlie-

gens entscheidend. Entsprechend war die gesamte Projektarbeit eingebettet in einen intensiven interkommunalen und regionalen Dialog zum Flächenmanagement im Rahmen unterschiedlich konzipierter Workshops und Tagungen. Zunächst wurde er mit den elf Projektkommunen begonnen, anschließend auf alle 75 Kommunen der Region Freiburg ausgeweitet.







## Wesentliche Ergebnisse

### POTENZIALERHEBUNG – INSTRUMENT BAULANDKATASTER

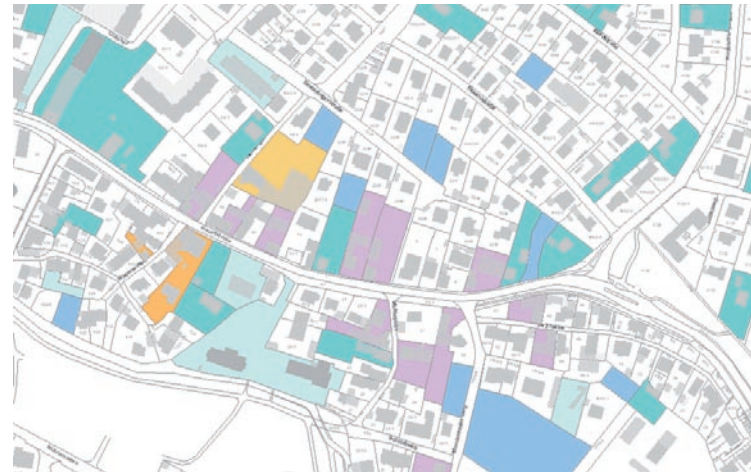
#### INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE IN DEN KOMREG-KOMMUNEN

In den elf Projektkommunen wurden die Baulandpotenziale durch die Auswertung vorhandener Informationen und umfangreicher Begehungen im Innenbereich erhoben und in ein Geografisches Informationssystem (GIS) eingestellt. Ergänzt um flächenspezifische Daten bilden diese Informationen ein fortschreibungsfähiges Baulandkataster, welches das Fundament für ein vorausschauendes Flächenmanagement innerhalb des Gemeinde- bzw. Stadtgebietes darstellt.

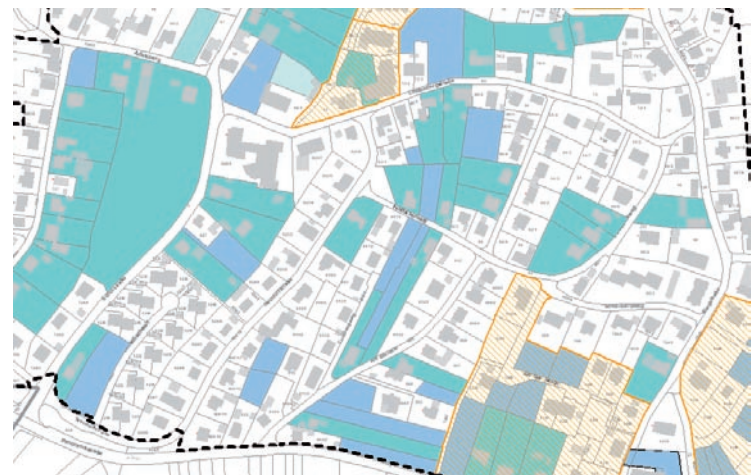
Die Erhebung der Innenentwicklungspotenziale erfolgte nach vier Kategorien:

- | Baulücken
- | geringfügig genutzte Flächen
- | Brachflächen und
- | Althofstellen.

Diese wurden im Innenbereich (Bebauungsplangebiete und Gebiete nach § 34 BauGB) ab einer Größe von ca. 250m<sup>2</sup> flurstücksscharf und flächendeckend erfasst. Neben den Wohnbaulandpotenzialen wurden auch gewerbliche Potenziale in die Baulandkataster eingestellt. Für die weitere Bearbeitung im Rahmen des Forschungsprojektes wurde der Fokus auf die Wohnbaulandpotenziale gerichtet.



Streuung Potenziale Beispiel 1



Streuung Potenziale Beispiel 2

Die kartografische Darstellung im Baulandkataster macht deutlich, dass die erhobenen Baulandpotenziale in unterschiedlicher räumlicher Verteilung vorliegen.

Auch die Verteilung nach Innenentwicklungspotenzialtypen (Anzahl und Flächenumfang) variiert in den Städten und Gemeinden. Insbesondere in Kommunen mit ländlich geprägten Teilorten kommt den Althofstellen eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Umnutzung gewachsener Bausubstanz und der Sicherung von Qualitäten im Bestand zu. Die größeren Städte und Gemeinden verfügen zum Teil über großflächige Brachen, die zu Wohnbauzwecken herangezogen werden können.

Betrachtet man den ermittelten Umfang der Potenzialflächen in ha je 1.000 Einwohner nach Gemeindegrößenklasse zeigt sich, dass in den Projektkommunen, die weniger als 5.000 Einwohner aufweisen, die meisten Flächen vorhanden sind. Mit zunehmender Größe der Kommune nimmt die durchschnittliche Fläche der Wohnbaulandpotenziale je 1.000 Einwohner ab. Dieses Verhältnis zeigt sich auch bei einer differenzierten Betrachtung der einzelnen Potenzialtypen – mit Ausnahme der Brachflächen.

Insgesamt ist festzustellen, dass es auch in der Stadt Freiburg i. Br. und den Kommunen in der Randzone des Verdichtungsraums trotz des seit Jahrzehnten bestehenden Siedlungsdrucks erhebliche Wohnbaulandpotenziale im Bestand gibt.

komreg-Kommune	Einwohner (2006)	Baulücken (Anzahl (ha))	geringfügig genutzte Flächen (Anzahl (ha))	Althofstellen (Anzahl (ha))	Brachflächen/Leerstände (Anzahl (ha))
Au	1.369	30 (1,9)	18 (2,9)	1 (0,3)	1 (0,1)
Ballrechten-Dottingen	2.207	57 (5,6)	74 (12,1)	–	–
Breisach	14.398	165 (23,5)	174 (44,4)	2 (0,4)	6 (10,0)
Emmendingen	26.330	348 (20,6)	294 (46,2)	2 (1,0)	9 (1,5)
Freiburg i. Br.	217.547	662 (69,3)	801 (148,9)	15 (1,7)	16 (9,9)
Hartheim	4.585	95 (6,3)	62 (9,3)	20 (3,5)	7 (0,8)
Herbolzheim	9.933	216 (13,1)	288 (28,6)	17 (1,7)	20 (2,6)
Merzhausen	4.665	38 (4,3)	97 (10,4)	1 (0,5)	1 (0,2)
Schallstadt	5.952	93 (6,4)	84 (15,7)	21 (3,1)	3 (0,5)
Titisee-Neustadt	11.902	102 (10,1)	88 (14,4)	1 (0,1)	14 (1,5)
Umkirch	5.206	27 (2,3)	88 (9,4)	18 (1,8)	4 (0,6)

Theoretische Wohnbaulandpotenziale Projektkommunen

komreg-Kommunen	Wohnbaulandpotenzial (ha)	Baulücken (ha)	geringfügig genutzte Flächen (ha)	Althofstellen (ha)	Brachflächen/Leerstände (ha)
< 5.000 Einwohner	4,5	1,4	2,7	0,3	0,1
5-10 Tsd. Einwohner	4,1	1,0	2,6	0,3	0,2
> 10.000 Einwohner	3,3	1,0	2,0	0,0	0,3

Durchschnittliche Fläche Wohnbaulandpotenziale je 1.000 Einwohner



Die Präsentation der Erhebungsergebnisse vor kommunalen Verwaltungen und politischen Gremien führte aufgrund des bis dahin oftmals unterschätzten Umfangs an Potenzialen regelmäßig zu Überraschungen. Der Blickwinkel wurde auch auf bisher nicht erkannte strategisch bedeutsame Potenziale im räumlichen Zusammenhang gelenkt. Diese bieten sinnvolle Ansatzpunkte für neue städtebauliche Entwicklungen im Innenbereich, so dass Prioritäten zur zukünftigen Siedlungsentwicklung gesetzt werden können. Damit ist ein wesentlicher Meilenstein auf dem Weg zur Sensibilisierung für die Werte im Bestand gesetzt.

#### INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE IN DER REGION FREIBURG

Die Kenntnis der innerörtlichen Wohnbaulandpotenziale in den beteiligten Kommunen liefert ein dezidiertes, auf der Grundlage von eigenen Erhebungen gewonnenes Bild sinnvoller Ansätze zur Förderung einer aktiven Innenentwicklung vor Ort.

Um regionale Szenarien der Siedlungsentwicklung erstellen zu können, sind jedoch Aussagen zum Innenentwicklungspotenzial in der Gesamtregion erforderlich. Hierzu erfolgte eine Hochrechnung der in den komreg-Kommunen erhobenen Innenentwicklungspotenziale über den Faktor Potenziale in ha/1.000 Einwohner nach Gemeindegrößenklassen.

Dabei wurde nach den Raumstrukturtypen Ländlicher Raum sowie Verdichtungsraum/Randzone Verdichtungsraum differenziert, um den unterschiedlichen Entwicklungsvoraussetzungen Rechnung zu tragen.

Für die 74 Kommunen in den Landkreisen Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald ergibt die Extrapolation ein theoretisches Innenentwicklungspotenzial von insgesamt ca. 1.600 ha. Zusätzlich besteht in der Stadt Freiburg i. Br. ein Potenzial von ca. 230 ha.

#### VOM THEORETISCHEN ZUM REALISIERBAREN INNENENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Die erfassten Innenentwicklungspotenziale stellen ein theoretisch aktivierbares Potenzial dar. Die bauliche Nutzung aller Potenzialflächen ist nicht realistisch und kann nicht das Ziel einer qualitätsorientierten Innenentwicklung sein. Es geht darum, städtebauliche Qualitäten zu bewahren und zu fördern. Während auf der einen Seite der Erhalt von Flächen mit besonderen Freiraumfunktionen (z. B. stadtoökologische Funktion, Erholungsfunktion) zu gewährleisten ist, trägt auf der anderen Seite die bauliche Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen zur Vervollständigung und Stärkung der vorhandenen Strukturen sowie zur Qualität des Stadt- bzw. Ortsbildes bei.





„Mit dem digitalen Baulandkataster haben wir für unsere Gemeinde ein Instrument gewonnen, mit dem wir schon heute die Wohnbaulandentwicklung wirksam steuern können. Vor Beginn des Projektes waren wir in Umkirch nicht davon ausgegangen, so viele Potenziale im Bestand zu haben. Nun kennen wir die Flächen und können uns gezielt für ihre Aktivierung einsetzen.“

Eigentümerinteressen, kommunalpolitische Prioritätensetzungen und externe Faktoren wie die demografische Entwicklung wirken zusätzlich auf die Aktivierbarkeit von Innenentwicklungspotenzialen ein. Diesen Einflussfaktoren wurde durch die Abschichtung des theoretischen auf ein tatsächlich realisierbares Potenzial Rechnung getragen. Hierzu wurde die Methode der Aktivierungsraten als neues, anwendungsorientiertes Instrument entwickelt. In jeder Projektkommune sowie für die Landkreise Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald (differenziert nach Raumstrukturtypen) wurden in Abstimmung mit lokalen und externen Experten je Innenentwicklungstyp (Baulücke, geringfügig genutzte Fläche, Brachfläche, Althofstelle) Aktivierungsraten in % pro Jahr angesetzt. Hierbei wurde auch die unterschiedliche Bedarfsentwicklung in den drei Szenarien berücksichtigt. Durch diesen jährlichen Abschlag, ausgehend von der Anzahl an theoretischen Innenentwicklungspotenzialen, liegt im Ergebnis das bis 2030 im Innenbereich realisierbare Potenzial nach Typen für die einzelnen Projektkommunen sowie für die gesamte Region vor.

Umfangreiche Innenentwicklungspotenziale in der Region Freiburg fordern zu einem aktiven und kreativen Umgang mit den Werten im Bestand heraus!

Raumtyp	Potenzialflächentyp	Anzahl	Größe (ha)
Verdichtungsraum inkl. Randzone	Baulücke	973	74
	geringfügig genutzte Fläche*	571	84
	Brache	77	23
	Althofstelle	92	13
	<b>Summe Verdichtungsraum</b>	<b>1.715</b>	<b>196</b>
Ländlicher Raum	Baulücke	727	58
	geringfügig genutzte Fläche*	451	61
	Brache	68	9
	Althofstelle	78	12
	<b>Summe Ländlicher Raum</b>	<b>1.326</b>	<b>141</b>
Stadt Freiburg i. Br.	Baulücke	311	32
	geringfügig genutzte Fläche*	185	34
	Brache	10	6
	Althofstelle	8	0,9
	<b>Summe Stadt Freiburg i. Br.</b>	<b>514</b>	<b>74</b>
	<b>Innenentwicklungspotenzial insgesamt</b>	<b>3.555</b>	<b>411</b>

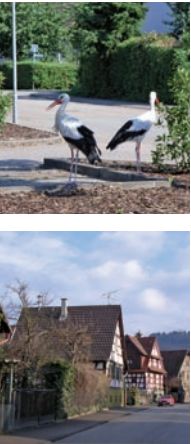
\* aufgrund vorhandener Bebauung nur teilweise heranziehbar

Realisierbares Wohnbaulandpotenzial im Innenbereich der Region Freiburg bis 2030 nach Basisszenario

Raumtyp	Potenzialtyp	Effizienzzenario	Basisszenario	Pessimistisches Szenario
		EffSz	BaSz	PeSz
Verdichtungsraum inkl. Randzone	Baulücke	2,8	1,6	1,0
	geringfügig genutzte Fläche	1,4	0,8	0,5
	Brache	4,7	2,8	2,0
	Althofstelle	3,4	1,8	1,0
Ländlicher Raum	Baulücke	2,2	1,3	0,8
	geringfügig genutzte Fläche	1,1	0,6	0,4
	Brache	3,7	2,2	1,6
	Althofstelle	2,7	0,8	0,8

Aktivierungsraten je Raum- und Potenzialtyp nach Szenarien in %

bisherige  
Entwicklung



### SCENARIEN DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Die Szenarien der Siedlungsentwicklung für die Region Freiburg ermöglichen den Abgleich der Angebots- und der Bedarfsseite für Wohnbauflächen. Im Ergebnis machen sie deutlich, wie viele Hektar Wohnbauflächen im Außenbereich zur Deckung des Wohnungsbedarfes der Region Freiburg bis 2030 bei bestimmten Annahmen zu Bedarfsentwicklung und Bestandspotenzialen noch erforderlich sind.

Die Szenarien für die Projektkommunen und die Region Freiburg erlauben einen Blick in die Zukunft.

Sie stellen ein Bündel unterstützender Informationen für das siedlungspolitische Handeln zur Verfügung. Durch die Visualisierung der Konsequenzen bestimmter siedlungspolitischer Entscheidungen und Zielsetzungen können sie einen Beitrag zur siedlungspolitischen Ausrichtung bzw. diese betreffende Entscheidungen der Städte, Gemeinden und der Region liefern. Wichtig ist: Szenarien sind keine Prognosen! Sie zeigen Entwicklungsoptionen und -korridore unter explizit definierten Rahmenbedingungen auf und können so Entscheidungen gut vorbereiten, die erforderliche politische Diskussion und Bewertung sowie strategische Entscheidungen selber, ersetzen sie nicht.



Bedarfsseite

**WOHNUNGSBEDARF ABSOLUT**  
(Quelle: StaLA BW)

=> daraus  
**FLÄCHENRELEVANTER  
WOHNUNGSBEDARF ABSOLUT**

=> darauf angewandt  
**KÜNFTIG REALISIERBARE BAULICHE DICHTEN**  
(Haustypenmix: eigene Erhebung)

=> ergibt  
**FLÄCHENRELEVANTER WOHNUNGSBEDARF**  
(in ha)

Angebotsseite

**THEORETISCHE INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE**  
(Projektkommunen: eigene Erhebung –  
übrige Kommunen Region FR: Hochrechnung)

=> darauf angewandt  
**AKTIVIERUNGSRATEN**  
(Experten)

=> ergibt  
**REALISIERBARE INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE**  
(in ha)

Schritte der  
Szenarioerstellung

Abgleich

**WOHNBAUFLÄCHEN-  
BEDARF IM AUSSENBEREICH**

**Entwicklungskorridor**

**WOHNBAUFLÄCHEN-  
POTENZIALE IM INNENBEREICH**



*„Die Szenarien der Siedlungsentwicklung sind ein gelungenes Instrument, mit dem ich dem Gemeinderat in Hartheim die mittel- bis langfristigen Konsequenzen siedlungspolitischer Entscheidungen aufzeigen kann. Die politischen Entscheidungsträger sind heute gefordert, die Richtung für die Zukunft vorzugeben; dabei muss das Wohl unserer Nachfolger im Blick sein.“*

Die Erstellung der Szenarien in drei Varianten (Effizienzzenario, Basisszenario, pessimistisches Szenario) zeigt – ausgehend von unterschiedlichen Annahmen für Bedarfs- und Angebotsseite – einen Entwicklungskorridor auf. Die Wirkungen spezifischer Szenarioannahmen werden so transparent. Innerhalb der Szenarien werden die Raumstrukturtypen Verdichtungsraum inkl. Randzone sowie ländlicher Raum differenziert betrachtet.

Als Basis der Szenarien der Siedlungsentwicklung sind begründete Annahmen zu Berechnungen der Bedarfsentwicklung und zur Aktivierung der erhebenen Bestandpotenziale zu treffen. Diese sind variabel und können entsprechend der erwarteten (wahrscheinlichen Entwicklung) oder der angestrebten (Zielszenario) Entwicklung oder beabsichtigten Darstellung verändert werden. Dieses „Spielen“ mit einzelnen Szenarioannahmen ermöglicht ein Ausloten von Handlungsmöglichkeiten innerhalb eines realistischen Rahmens.

#### BEDARFSSEITE

Grundlage der Annahmen zum Wohnbauandflächenbedarf in den betrachteten Räumen bis 2030

sind statistische und empirische Daten sowie Erfahrungswerte. Wichtiger Bestandteil ist die Wohnungsbedarfsprognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg (StaLa BW) vom Juli 2007. Der sogenannte „Haustypenmix“ beschreibt das Maß der baulichen Dichte im jeweiligen Szenarioraum. Werden beispielsweise viele Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern geschaffen oder dominieren aufgelockerte Bauformen?

#### ANGEBOTSSEITE

Grundlage für die Ermittlung des Angebots an Wohnbauflächen im Bestand bilden die erhobenen bzw. extrapolierten Innenentwicklungspotenziale in den Projektkommunen bzw. in der Region Freiburg. Diese wurden auf das tatsächlich realisierbare Potenzial abgeschichtet (siehe Kapitel Potenzialerhebung).

In den einzelnen Szenarien unterscheiden sich die getroffenen Annahmen zu Bedarfsentwicklung, künftig realisierter baulicher Dichte und Aktivierbarkeit der vorhandenen Wohnbaulandpotenziale im Bestand, wie in der folgenden Tabelle aufgeführt.

	Effizienzzenario	Basisszenario	pessimistisches Szenario
Wohnungsbedarf*	+20 %	erwartungsgemäß	-20 %
Nutzung Potenzial im Bestand	<b>verstärkt</b> , wegen erweiterter Verwertungsoptionen	<b>durchschnittlich</b>	<b>gering</b> , wegen eingeschränkter Verwertungsoptionen
realisierte bauliche Dichte (Haustypenmix)	tendenziell höher als heute üblich	wie heute üblich	tendenziell niedriger als heute üblich

\* StaLa BW bzw. Angabe Projektkommune

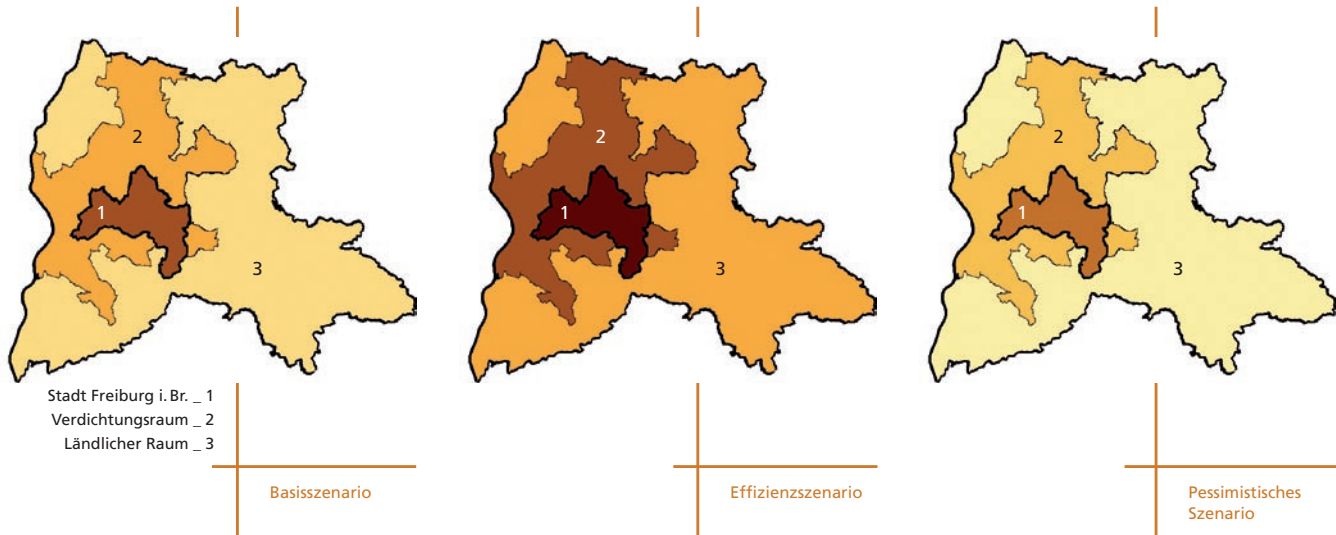
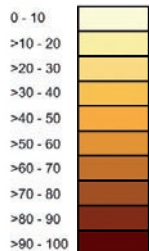
Szenario-  
annahmen  
im Varianten-  
vergleich





Deckungsgrad der  
Innenentwicklung  
bis 2030

Anteile in %



### SCENARIOERGEBNISSE FÜR DIE REGION FREIBURG

Die Szenarien machen für alle Teilräume der Region Freiburg deutlich, dass die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale einen erheblichen Anteil des flächenrelevanten Wohnungsneubaubedarfs abdecken können. Der Deckungsgrad des Wohnbaulandbedarfs bis zum Jahr 2030 durch Wohnbaulandpotenziale im Bestand beträgt im Basisszenario für die Stadt Freiburg i. Br. 76 %, im Verdichtungsraum inkl. Randzone 49 % und im Ländlichen Raum 25 %. Hierbei ist nur das realisierbare Innenentwicklungspotenzial zugrunde gelegt.

Der benannte hohe Deckungsgrad bedeutet allerdings nicht, dass bis zum Szenarioende 2030 alle heute vorhandenen Potenzialflächen bebaut

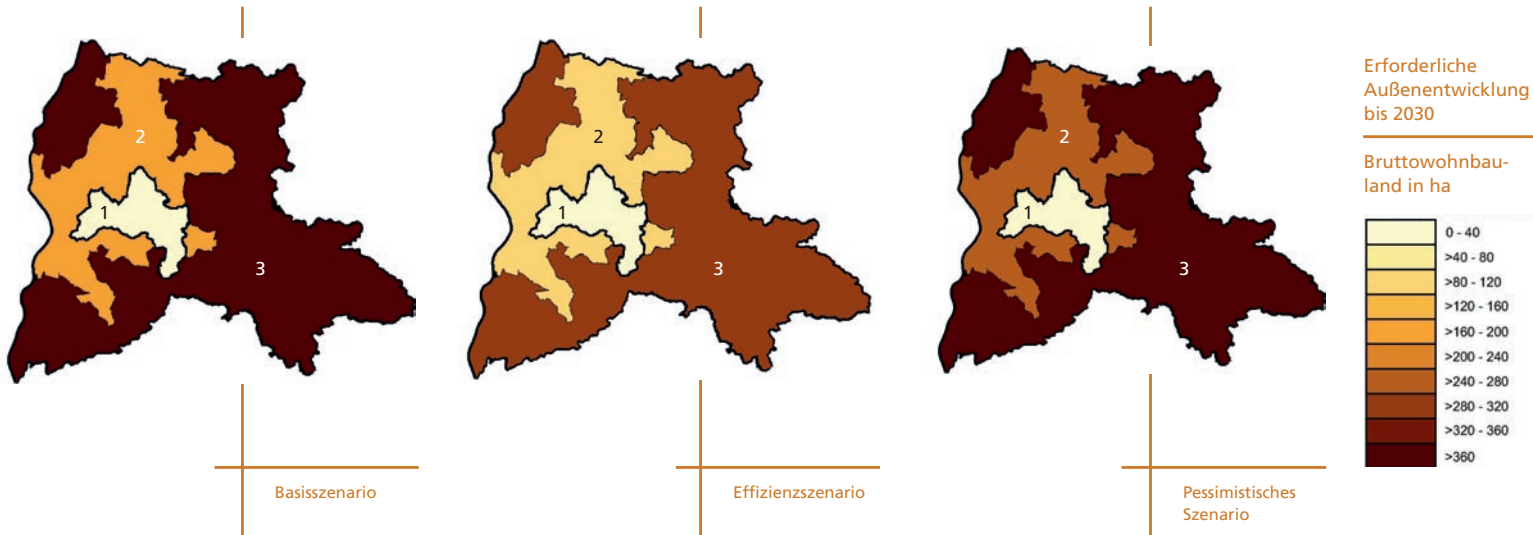
sind. Nach 2030 sind in allen Szenariovarianten und Raumkategorien immer noch mehr als 50 % der heute vorhandenen Potenziale ungenutzt.

Wie viel Außenentwicklung wird bis 2030 in den Teilräumen der Region Freiburg noch benötigt, um den Wohnbaulandbedarf zu decken? Die obenstehenden Grafiken zeigen die bis 2030 erforderlichen Bruttowohnbaulandflächen in Hektar im Außenbereich je Szenario und Teilraum. Der Bedarf an Bruttowohnbauland in der Außenentwicklung differiert zum einen zwischen den Szenarien, zum anderen zwischen den Raumstrukturtypen. In Summe beläuft sich der Außenentwicklungsbedarf in der Region bis zum Jahr 2030 auf insgesamt 617 ha (Basissze-

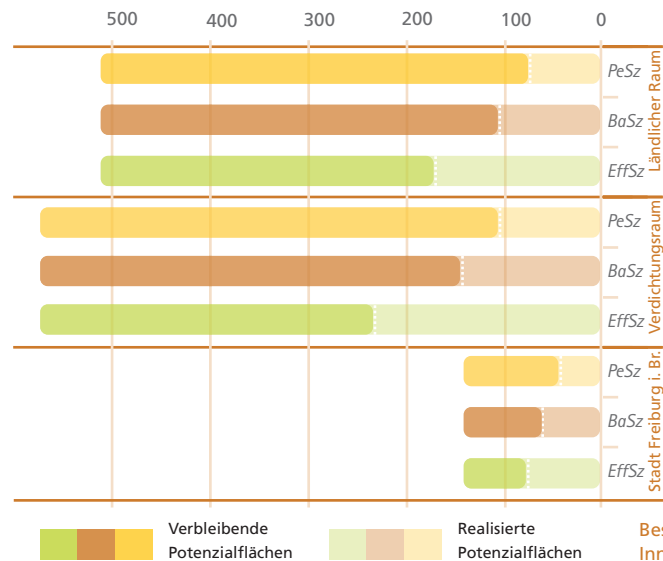




„Die mit Komreg gewonnenen Kenntnisse über Wohnbaulandpotenziale in unserer Stadt und den Anteil, der als tatsächlich realisierbar einzustufen ist, sind für unsere Flächennutzungsplanung eine wertvolle Grundlage. Wir bekommen die Möglichkeit, den tatsächlichen Außenentwicklungsbedarf besser zu quantifizieren und damit einen sparsamen Umgang mit der Fläche politisch zu verankern.“



nario). Davon entfallen auf die Stadt Freiburg i. Br. 16 ha, den Verdichtungsraum inkl. Randzone 196 ha und auf den Ländlichen Raum 405 ha. Der hohe Bedarf an Außenentwicklung im Ländlichen Raum ist u. a. mit der angenommenen geringen Nutzung der Innenentwicklungspotenziale und vergleichsweise flächenintensiveren Bauformen zu begründen. Entsprechend wird deutlich, dass im Ländlichen Raum große Potenziale für eine nachhaltige Siedlungs- und eine aktive Innenentwicklung bestehen.



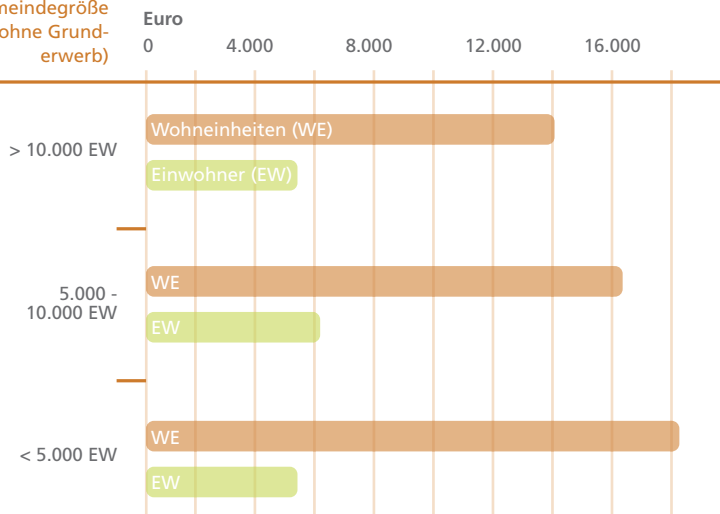
Bestand der Innenentwicklungspotenziale 2030 (in ha)



## KOSTEN DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Inwieweit unterscheiden sich nun in den verschiedenen Szenarien zur Siedlungsentwicklung in der Region die Kosten für die Baulandbereitstellung? Als Grundlage für die Antwort wurden in den Projektkommunen detailliert Daten zu den investiven Aufwendungen sowie direkte und indirekte Folgekosten erhoben. Es wurde nach den Gebietstypen „Neubaubereich Grüne Wiese“, „Ortsrandbebauung“, „Arrondierung“, „Nachverdichtung“ (auf Baulücken etc.) und „Brache“ differenziert. Die begleitenden Rückmeldungen zu dieser und zu anderen Erhebungen verdeutlichen, dass die vorhandenen und generierbaren Informationen zur Wirtschaftlichkeit von Wohnbaubereichen in den Gemeinden recht lückenhaft sind.

Gestehungskosten in Euro je Einwohner und Wohneinheit nach Gemeindegröße (ohne Grunderwerb)



Die nach Wohnbaubereichtstypen differenzierte Analyse der Investitionskosten (ohne Grunderwerb und Folgeeinrichtungen) ergab ein differenziertes Bild: Die Investitionskosten je m<sup>2</sup> Nettowohnbauland liegen bei der Entwicklung von Brachen mit Abstand über denen der anderen Gebietstypen, die sich nur unwesentlich unterscheiden. Die Zielgröße kommunaler Politik und Planung ist jedoch die bei Siedlungsprojekten realisierbare Zahl der Wohneinheiten sowie die anzusiedelnden Einwohner. Die erhobenen Daten zeigen, dass die Investitionskosten je Wohneinheit und je Einwohner der untersuchten Brachen sich aufgrund der dort vergleichsweise hohen städtebaulichen Dichte denen der anderen Gebietstypen annäherten. Nicht durch Fördermittel abgedeckte Aufwendungen für den Umgang mit Altlasten gehen i. Allg. zu Lasten des Grundstückspreises. Die untersuchten Nachverdichtungsprojekte zeigen die günstigsten Investitionskosten je Wohneinheit und Einwohner. Größere Neubaugebiete schneiden aufgrund einer qualifizierten Dichte und einer offensichtlich sorgfältigen und kostenbewussten Planung ebenfalls vergleichsweise kostengünstig ab, ebenso Arrondierungsprojekte. Als auffallend kostenintensiv stellen sich kleinere Neubaugebiete am Ortsrand heraus. Hier kumulieren offensichtlich geringe Dichte, nicht integrierte Lage sowie ein überdurchschnittlicher Aufwand an technischer Infrastruktur.

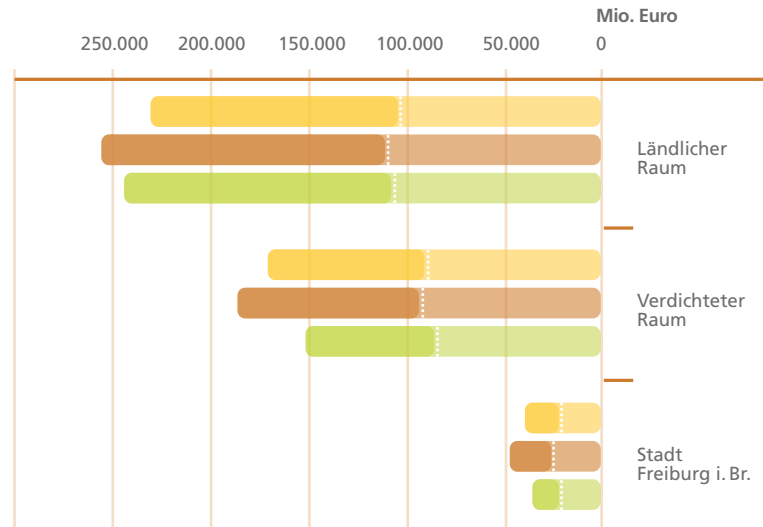


„Die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen sind im Besonderen ein wichtiges Argument für die politische Diskussion in unseren Gemeinden. Jetzt stehen wir vor der Aufgabe, die verbreitete Meinung, Baulandentwicklung im Außenbereich leiste in jedem Fall einen positiven Beitrag zu den Kommunalfinanzen, zu überwinden!“

Die Auswertung der Gestehungsausgaben nach der Gemeindegröße zeigte folgenden Zusammenhang: Mit der Gemeindegröße steigen die Gestehungsaufwendungen je m<sup>2</sup> Bauland deutlich an. Die Gestehungsaufwendungen je Wohneinheit dagegen sinken mit steigender Gemeindegröße, während die Aufwendungen je Einwohner nicht mit der Gemeindegröße variieren.

Der Berechnung der Kosten der Baulandbereitstellung in den Szenarien liegt die Annahme zu Grunde, dass Baulücken, Althofstellen und geringfügig genutzte Flächen im Innenbereich in der Regel ausreichend erschlossen sind. Der nicht refinanzierbare Aufwand der Gemeinden für Eigentümer- und Bauherrenberatung wurde je Wohneinheit mit 500 € sowie ggf. anfallende Verfahrenskosten mit 260 € sehr großzügig kalkuliert, um den bestehenden erhöhten Aktivierungsaufwand für Innenentwicklungspotenziale abbilden zu können. Grunderwerbskosten wurden in die Berechnungen nicht integriert.

Stattdessen wurden mit einer Regressionsrechnung die zu einer Kostendeckung erforderlichen Abschöpfungsbeträge ermittelt. Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu den Szenarien bestätigten die Faustformel: Bei der Außenentwicklung führt eine Verdoppelung der städtebaulichen Dichte zu einer Halbierung der Kosten der Baulandbereitstellung. Bei Projekten der Innenentwicklung ist dieser Zusammenhang von Dichte und Kosten bei Nutzung



vorhandener Erschließungen relativiert.

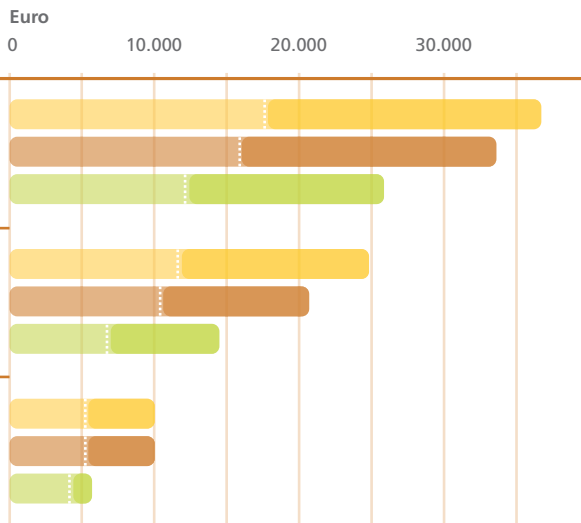
Die im EffizienzszENARIO unterstellte stärkere Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen schlägt sich auch in den finanziellen Aufwendungen nieder: Trotz eines gegenüber dem Basisszenario und dem Pessimistischen Szenario quantitativ deutlich höheren Wohnungsneubaus liegen die Kosten im EffizienzszENARIO insgesamt am niedrigsten.

Die von den Kommunen zu tragenden Kostenanteile an den in den Szenarien dargestellten Entwicklungen ergaben bei einer angenommenen Kostentragung gemäß Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg und unter Berücksichtigung der hiervon nicht gedeckten weiteren kommunalen Aufwendungen einen Anteil von ca. 40 % bis knapp über 60 %. Es wird oft argumentiert, dass bei einer kommunalen Baulandbereitstellung die bei der

Pessimistisches Szenario  
 Basisszenario  
 EffizienzszENARIO  
 Kommunaler Anteil

Aufwendungen zur Baulandbereitstellung in Euro gesamt nach Szenarien und Raumtypen





Gemeinde anfallenden Aufwendungen durch die Abschöpfung planungsbedingter Bodenwertsteigerungen abgedeckt werden könnten. Bei einer isolierten Investitionskostenbetrachtung der inneren Erschließung ist diese Kostendeckung tatsächlich in vielen Fällen erreichbar. Werden aber, wie in den Szenarioberechnungen unterlegt, die darüber hinaus anfallenden Aufwendungen der Gemeinden für die Baulandbereitstellung im Szenariozeitraum in die Berechnungen einbezogen, müssen für eine Kostendeckung erhebliche Abschöpfungsbeträge generiert werden.

Je nach Szenario müssten hierzu je m<sup>2</sup> verkauften Baulandes im Ländlichen Raum zwischen rund 60 und 70€, im Verdichtungsraum zwischen rund 80 und 130 € sowie in der Stadt Freiburg i. Br. mehr

als 140 € abgeschöpft werden. Dies würde im regionalen Durchschnitt einen Abschöpfungsbetrag von mehr als 20.000€ je Wohneinheit in der Außenentwicklung bedeuten!

Was kostet nun die Baulandbereitstellung für eine Wohneinheit in der Innenentwicklung im Vergleich zu einer Wohneinheit in der Außenentwicklung? Die Innenentwicklung stellt sich auch unter Berücksichtigung der o. g. nicht refinanzierbaren besonderen kommunalen Aufwendungen zur Aktivierung von Bestandspotenzialen insbesondere wegen der Möglichkeit, bereits vorhandene Infrastrukturen zu nutzen, als deutlich kostengünstiger dar. In den Szenarien stehen gut 1.000€ öffentliche Aufwendungen je Wohneinheit in der Innenentwicklung rund 25.000 bis 47.000€ je Wohneinheit in der Außenentwicklung gegenüber. Das heißt, dass die Kosten der Siedlungsentwicklung für Gemeinden mit der Zahl realisierter Wohneinheiten in der Außenentwicklung steigen. Unter Kostengesichtspunkten kommt damit einer qualifizierten städtebaulichen Dichte bei Projekten der Außenentwicklung eine besondere Bedeutung zu.

Viele Gemeinden verfolgen Baulandentwicklungsmodelle, bei denen sie sich durch städtebauliche Verträge von einem großen Teil der unmittelbar und mittelbar mit der Baulandbereitstellung verbundenen investiven Aufwendungen freistellen. Dieser Entlastung der Gemeinden auf der einen

Aufwendungen zur Baulandbereitstellung in Euro je Wohneinheit und Raumtypen nach Szenarien



*„Die Zusammenarbeit der Partnerkommunen im Projekt komreg ist exemplarisch! Sie ist gekennzeichnet von Sachlichkeit, Transparenz und Vertrauen. Unabhängig von der jeweiligen Gemeindegröße ist es gelungen, auf einer Augenhöhe konstruktiv das für uns alle so wichtige Thema Flächenmanagement zu bearbeiten.“*

steht eine entsprechend höhere Belastung der privaten Grundstückserwerber auf der anderen Seite gegenüber. Die wahren Finanziere der Außenentwicklung sind in jedem Falle private Haushalte: als Steuern oder Beiträge Zahlende, die eine Art ungewollten Solidarbeitrag für die Außenentwicklung beisteuern, oder als Grundstückskäufer, die in oft nicht integrierten Lagen neben erhöhten Mobilitätsaufwendungen zusätzlich die auf sie abgewälzten Lasten einer kostspieligen Außenentwicklung tragen müssen.

## REGIONALE DIALOG- UND KOOPERATIONSSTRUKTUREN

Die Zusammenarbeit der elf Projektkommunen basierte auf Freiwilligkeit. Sie erklärten sich auf Initiative der Stadt Freiburg i. Br. zu Jahresbeginn 2006 bereit, gemeinsam das Thema des kommunalen Flächenmanagements im Rahmen des Forschungsprojektes anzugehen. Für eine interkommunale Zusammenarbeit sprach für sie im Sinne ihrer Zukunftsverantwortung, einen Schwerpunkt des siedlungspolitischen Handelns auf die Innenentwicklung zu legen. Darüber hinaus waren die fachliche Begleitung durch die Verbundpartner, die Erstellung eines Baulandkatasters und nicht zuletzt der inhaltliche Austausch mit anderen Kommunen kräftige Argumente, am Projekt mitzuwirken.





Im April 2006 wurde zwischen den Beteiligten eine Kooperationsvereinbarung unterzeichnet, in der sich die Kommunen über die Projektlaufzeit verpflichteten, konstruktiv an der Projektarbeit mitzuwirken. Im Gegenzug wurde von den Verbundpartnern zugesichert, die kontinuierliche Einbindung in den Projektverlauf zu gewährleisten.

Die Planungsakteure der regionalen Ebene, d. h. die Landratsämter der Landkreise Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald, das Regierungspräsidium Freiburg, der Regionalverband Südlicher Oberrhein und die Region Freiburg wurden außerdem intensiv in das Projekt eingebunden.

Die Kommunikations- und Arbeitsweise innerhalb des Projektes zeichnete sich durch ein hohes Maß an Transparenz, Sachlichkeit und gegenseitigem Vertrauen aus. Die Projektkommunen wurden regelmäßig besucht, um Zwischenergebnisse vorzustellen oder Inhalte abzustimmen. Zum Auftakt bzw. Abschluss einzelner Arbeitsphasen diskutierten die Projektakteure in Workshops die Arbeitsergebnisse und ergänzten sie mit ihren Kenntnissen und Erfahrungen aus der täglichen Praxis.

Im Herbst 2007 startete der Dialog mit Kommunalvertretern aller 75 Städte und Gemeinden der Region Freiburg, die seitdem regelmäßig zu Workshops und Veranstaltungen eingeladen wurden. Eine Vielzahl Bürgermeister und Vertretende der Fachverwaltun-

gen nahm die Gelegenheit wahr, die Diskussion über eine nachhaltige, regionale Siedlungsentwicklung konstruktiv zu führen. Immer wieder wurde von den Beteiligten der Wunsch geäußert, den durch komreg initiierten Austausch in der Region zu verstetigen. Dahinter steht die Absicht, mittel- bis langfristig wirksam zur Sicherung bzw. Schaffung qualitativvoller, nachhaltiger Siedlungsstrukturen in der Region Freiburg beizutragen. Mit Beschluss der Mitgliederversammlung der Region Freiburg vom 28. Mai 2008, den regionalen Dialog zum Flächenmanagement auf freiwilliger Basis fortzuführen, ist ein Fundament hierfür gelegt.

Die entstandenen Kooperations- und Dialogstrukturen zwischen den Projektkommunen, den Städten und Gemeinden der Region Freiburg sowie den kommunalen und flächenrelevanten Entscheidern der Region Freiburg sind ein wertvolles Projektergebnis. Zwischen den Projektkommunen ist eine Zusammenarbeit auf einer Augenhöhe unabhängig von der Gemeindegröße entstanden, die es ermöglicht, Synergien zu nutzen und Schwierigkeiten zu thematisieren. Die große Resonanz aus der gesamten Region Freiburg zeigt, dass die Themen Flächenmanagement und Innenentwicklung am siedlungspolitischen Alltag der Kommunen ansetzen.



„Die Ergebnisse des Projektes zeigen, dass in den Städten und Gemeinden der Region ein erhebliches Wohnbaulandpotenzial im Bestand zu finden ist. Dieses gibt uns die Chance – trotz zunächst anhaltendem Wachstum unserer Region – eine flächensparende Siedlungsentwicklung zu realisieren. Die Chance zu ergreifen, ist jetzt unsere Aufgabe!“

## Innenentwicklung wirksam fördern! Ansatzpunkte für Kommunen und Regionen

### FÜNF MAL NACHHALTIGKEIT – MEHRWERT DER PROJEKTERGEBNISSE

Fünf Bausteine eines aktiv praktizierten Flächenmanagements wurden im Rahmen des Forschungsprojektes intensiv untersucht. Maßnahmen und Instrumente wurden in Teilen erarbeitet und in den Projektkommunen bzw. für die Region Freiburg angewandt. Der Einsatz baute hier aufeinander auf, ist aber andernorts (teilweise) auch unabhängig voneinander wirksam möglich. Die Anwendungsfelder sind sowohl in Städten und Gemeinden wie auch auf der regionalen Ebene gegeben.

#### UMFASSENDE POTENZIALERHEBUNG IM BESTAND

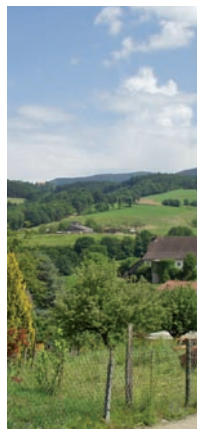
Die in den einzelnen Projektkommunen vorgenommene flurstücksscharfe Erhebung der Potenzialflächen im Bestand verschaffte den lokalen Akteuren detaillierte Kenntnis der Situation vor Ort. Die Zusammenstellung der Potenziale in einem GIS (Baulandkataster) leistet einen Überblick über die räumliche Verteilung der Potenziale. Auf diese Weise wurden auch Entwicklungsoptionen von Flächen im räumlichen Zusammenhang offensichtlich, die oftmals bislang unbeachtet geblieben waren. Darüber hinaus ist die Visualisierung der Bestandspotenziale ein hervorragendes Medium zur Sensibilisierung gemeinderätlicher Gremien und der Öffentlichkeit für Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich. Wird

das Baulandkataster regelmäßig aktualisiert, ist es nicht nur Grundlage für eine gezielte, aktive Innenentwicklung, sondern liefert auch Daten für ein Siedlungsflächenmonitoring im Bestand.

#### ERMITTLUNG

#### DES REALISIERBAREN POTENZIALS IM BESTAND

Dass die Aktivierung aller Potenzialflächen im Bestand kaum möglich ist und im Sinne einer qualitativollen Siedlungsstruktur nicht gewollt sein kann, ist unbestritten. Vor diesem Hintergrund ist es zur Berücksichtigung im Mengengerüst der Flächennutzungsplanung erforderlich, belastbare Daten zum realisierbaren Innenentwicklungspotenzial zu ermitteln. Diese können im Weiteren zur Prioritätensetzung bei der Bebauungsplanung im Siedlungsbestand herangezogen werden. Ausgehend von der Kenntnis der erhobenen bzw. ermittelten Bestandspotenziale wird das tatsächlich realisierbare Innenentwicklungspotenzial mittels der hierzu entwickelten Methode der Aktivierungsraten berechnet. Dabei ist herauszustellen, dass sich durch die differenzierte Bestimmung der Aktivierungsraten für einzelne Flächentypen die Realisierbarkeit sehr genau quantifizieren lässt. Es muss bewusst sein, dass die Festlegung der Aktivierungsraten ein







politisches Instrument ist, da mit dieser Annahme zur Aktivierungswahrscheinlichkeit auch das künftige siedlungspolitische Handeln der Kommune bzw. innerhalb der Region abgebildet wird. Im Ergebnis leistet die Quantifizierung des realisierbaren Potenzials einen wichtigen Beitrag zur Steuerung der gesamten Siedlungsentwicklung.

#### SZENARIEN DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Die Szenarien der Siedlungsentwicklung zeigen auf, welcher Anteil des flächenrelevanten Wohnraumbedarfes im Betrachtungszeitraum mit den vorhandenen realisierbaren Potenzialen im Bestand gedeckt werden kann. In einzelnen Varianten beschreiben sie einen Entwicklungskorridor, innerhalb dessen die Entscheidungsträger die künftige Entwicklung beeinflussen können. Sie machen zudem die Konsequenzen siedlungspolitischer Entscheidungen und Zielsetzungen transparent. Im Ergebnis motiviert die Darstellung der Szenarien dazu, einen bewussten Dialog zur künftigen Ausrichtung der Siedlungspolitik zu führen. Im Hinblick auf die zu erwartenden Entwicklungen (z. B. Demografie) werden die Verantwortlichen aufgefordert, bereits heute die Weichen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu stellen, und damit zu agieren statt zu reagieren. Durch die Klarheit und Visualisierung der Aussagen sind die Szenarien ein Medium, das für Fachleute ebenso wie für Laien von Interesse ist.

#### WIRTSCHAFTLICHKEITSUNTERSUCHUNGEN

Die Untersuchung der wirtschaftlichen Dimension der Siedlungsentwicklung (mit dem Fokus auf Wohnungsbau) hat Kennwerte für Investitions- und Unterhaltungskosten je Wohneinheit differenziert nach Entwicklungstypen ergeben. Hierauf aufbauend war es möglich, für die regionale Ebene die Kosten der künftigen Siedlungsentwicklung in Varianten bis 2030 im Kontext der Szenarien aufzuzeigen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass viele Innenentwicklungsvorhaben – werden die Investitions- und Folgekosten betrachtet – deutlich kostengünstiger sind als Vorhaben in der Außenentwicklung. Im Weiteren zeigt sich, dass die realisierte städtebauliche Dichte für die Kosten eines Siedlungsprojektes entscheidend ist. Diese Resultate stärken die siedlungspolitische Diskussion für eine flächensparende Entwicklung mit neuen Argumenten. Sie machen die finanziellen Auswirkungen siedlungspolitischer Entscheidungen transparent und fordern von den Entscheidungsträgern im Sinne ihrer Zukunftsverantwortung ein Umdenken.

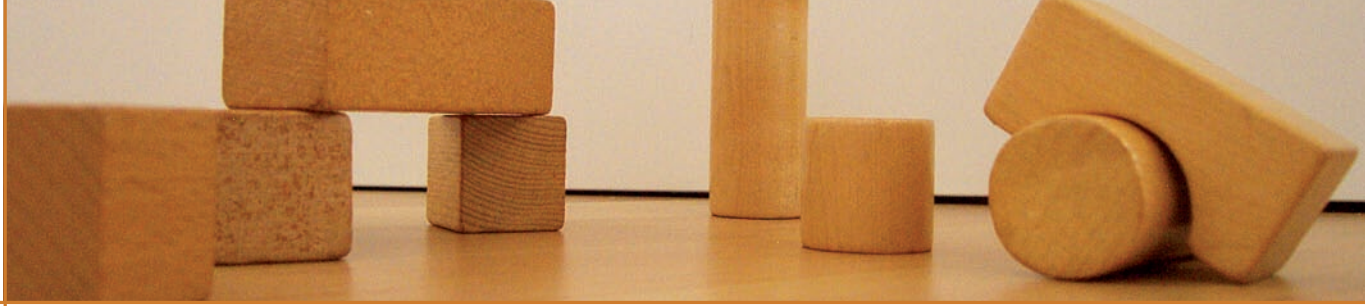


*„Komreg hat in unserer Stadt Herbolzheim den Gemeinderat und die Bürgerinnen und Bürger für Bestandsentwicklungen sensibilisiert. Interessante Innenentwicklungsprojekte werden bei uns jetzt umgesetzt. Außerdem haben Flächenmanagement und Innenentwicklung durch das Projekt in der Region ein „Gesicht“ bekommen. Damit die erprobten Instrumente merklich Wirksamkeit entfalten können, ist es wichtig, den regionalen Dialog fortzusetzen und auf notwendige Änderungen im Rahmen der Baugesetze aufmerksam zu machen.“*

## DER REGIONALE DIALOG

Der begleitend zur Projektarbeit initiierte regionale Dialog zum Flächenmanagement hat die Qualität der Projektergebnisse entscheidend befördert. In einer transparenten Zusammenarbeit wurden die einzelnen Schritte und Zwischenergebnisse diskutiert und Erfahrungen aus der praktischen Arbeit eingebunden. Es ist gelungen, bei allen Beteiligten das Bewusstsein für die Chancen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung zu wecken und die Diskussion der kommunalen und regionalen Entwicklungsperspektive gemeinsam zu führen. Im Ergebnis liegt ein Fundament für die Entwicklung gemeinsam getragener Standards der Siedlungsentwicklung und für die Anwendung regionaler Umsetzungsinstrumente vor.





## AKTIVIERUNGSSTRATEGIEN



Innenentwicklung ist eine anspruchsvolle Aufgabe, die viele kommunale Handlungsfelder berührt (Finanzplanung, Pressearbeit und Bürgerbeteiligung, Stadtplanung, Liegenschaftswesen u. a.). Zu den bewährten Ansätzen der Innenentwicklung wie der Stadtsanierung, der Dorferneuerung oder der Entwicklung ausgewählter Einzelstandorte sind in vielen Städten und Gemeinden inzwischen gute Beispiele zu finden. Dieses Engagement der Kommunen hat wesentlichen Anteil am Erhalt und der Entwicklung lebenswerter Ortskerne und Siedlungsstrukturen.

Häufig aber werden Innenentwicklungspotenziale, die erst im Zusammenspiel vieler kleinerer Einzelflächen eine beachtenswerte „Masse“ bilden, übersehen.

Ein flächendeckendes und systematisch angelegtes Kataster innerörtlicher Baupotenziale schafft hier den Überblick. Nach der Bewertung der erfassten Flächen und der kommunalen Prioritätensetzung für ihre Aktivierung können auf Grundlage des Katasters gezielt bewährte und neue Aktivierungsstrategien zum Einsatz kommen. Je nach Potenzialflächentyp (z. B. Baulücke, Brachfläche) und der spezifischen Ausgangslage in den Kommunen können die unterschiedlichen Maßnahmen – maßgeschneidert wie in einem Baukastensystem – ein-

zeln angewandt und/oder miteinander kombiniert werden.

Ein umfassendes Bestandsaktivierungsprogramm, das die Innenentwicklung im gesamten Stadt- bzw. Gemeindegebiet integriert vorantreibt, besteht dabei aus einem Spektrum unterschiedlicher Aktivierungsstrategien.

### INFORMATION UND KOMMUNIKATION

Die Vorteile des sparsamen, haushälterischen Umgangs mit Flächen und Infrastruktureinrichtungen sind in Bevölkerung, Verwaltung und Politik häufig noch nicht präsent. Eine gezielte Informationsarbeit ist deshalb der erste Schritt, auf einen Bewusstseinswandel hinzuwirken.

### BERATUNG UND FÖRDERUNG (KOMMUNAL)

Neben den klassischen Dienstleistungen der kommunalen Verwaltung bestehen vielfältige Ansatzpunkte, die Beratung derer, die im Bestand aktiv werden wollen, gezielter und servicefreundlicher zu gestalten. Die Vorbehalte potenzieller Eigenheimwerker gegenüber dem Erwerb einer Baulücke, der Umnutzung einer Hofstelle oder der Renovierung eines älteren Hauses können durch eine kontinuierliche Beratung ausgeräumt werden.





*„Es muss unser Ziel sein, dass von allen Städten und Gemeinden die Notwendigkeit einer flächensparenden Siedlungspolitik in der Region Freiburg erkannt wird. Wenn das gelingt, können wir uns gemeinsam, in Verantwortung für nachfolgende Generationen, den künftigen Herausforderungen der Siedlungsentwicklung stellen.“*

## BAU- UND PLANUNGSRECHT

Das Spektrum bestehender bau- und planungsrechtlicher Instrumente ist gezielt für die Umsetzung von Innenentwicklungsprojekten zu nutzen. Die Spielräume im Hinblick auf eine noch stärkere Förderung der Innenentwicklung sind kreativ auszuloten. Informelle städtebauliche Konzepte, wie z. B. Umbau- und Nutzungskonzepte für modernisierungsbedürftige Einfamilienhausquartiere, dienen hier der Veranschaulichung und Schaffung einheitlicher Leitlinien.

## KOMMUNALPOLITIK

Erfolgversprechendes Engagement zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen erfordert kommunalpolitische Initiativen. Der Erfolg einer aktiven Innenentwicklung hängt wesentlich von der Neuausweisungspolitik der Kommune als auch der umliegenden Städte und Gemeinden ab. Interkommunale Absprachen zur verstärkten Nutzung innerörtlicher Baulandpotenziale schaffen hier Abhilfe. Nicht zuletzt liegen in dem Umsteuern weg von der jahrzehntelang praktizierten Außenentwicklung die finanziellen und personellen Spielräume, die eine erfolgreiche Innenentwicklung braucht.







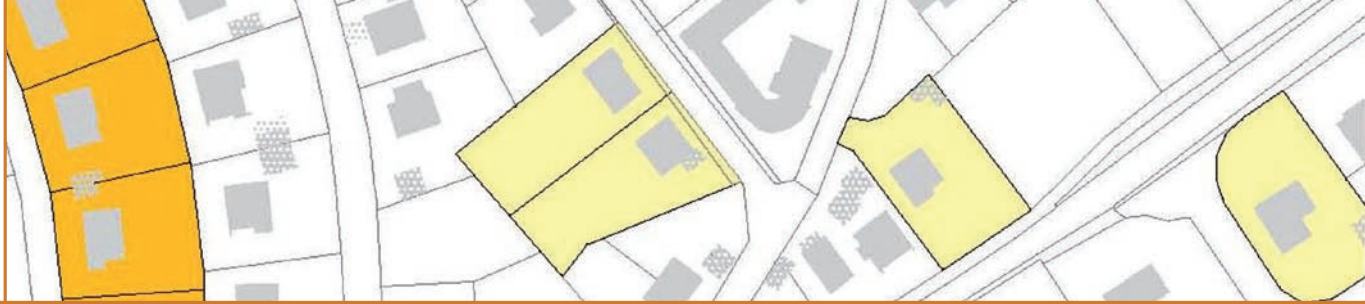
Strategien und  
Maßnahmen der  
Innenentwicklung  
im Überblick



STRATEGIE	MAßNAHMEN	IDEE UND INHALT
Information & Kommunikation	Pressearbeit, Broschüren	Veranschaulichung des sparsamen Umgangs mit Flächen sowie der Vorteile der Innenentwicklung für Kommune, Anwohner, Bauwillige oder Investoren; Einleitung Bewusstseinswandel
	Informationsveranstaltungen	Durchführung von Bürgerversammlungen für bestimmte Zielgruppen (z.B. Eigentümer, Landwirte) oder für Stadt-/Ortsteile zu Vorteilen des Wohnens im Bestand
	Eigentümeransprache	gezielte Ansprache z. B. von Baulückeneigentümern (freundliches Anschreiben des Bürgermeisters und kurzer Fragebogen)
	Baulücken-/Leerstands Börse	Aufbau einer benutzerfreundlichen Börse zum schnellen Auffinden von Baulücken und Wohnobjekten im Bestand für Bauwillige und Wohnungssuchende
	Gute Beispiele	Dokumentation guter Beispiele zur Bebauung von Baulücken und zur Weiterentwicklung vorhandener Bausubstanz zur Weckung von Interesse und als Grundlage für Beratungsgespräche
Beratung & Förderung	Bauberatung	Angebot gezielter und kontinuierlicher Beratung für bauwillige/verkaufsbereite Grundstückseigentümer oder Altgebäudesanierer durch Verwaltung und/oder mit Architekt
	Testentwürfe/Werkstatt	Veranschaulichung von Möglichkeiten der Bebauung auf Innerortsgrundstücken oder der Umnutzung von ehemaligen Scheunen/Hofstellen durch Skizzen und Pläne für Bürger/Bauinteressenten
	Servicestelle Baulücken/Bauen im Bestand	Einrichtung einer servicefreundlichen Anlaufstelle in der Verwaltung für alle Fragen der Baulückenbebauung oder des Bauens im Bestand wie z. B. Grundstückserwerb, Baurecht, Verkaufsmöglichkeiten, Bauantrag usw.
	Förderprogramm Qualität im Bestand	finanzieller Zuschuss für die Schaffung von Wohnraum im Bestand (Umnutzung Scheunen, Baulückenschließung), Finanzierung durch Umschichtung der Kosten für die Außenentwicklung (z. B. kommunales Baukindergeld bei Bauplatzerwerb, Planungs- und Erschließungskosten)

STRATEGIE	MASSNAHMEN	IDEE UND INHALT
Planungs- und Baurecht	Leitbild Innenentwicklung	Bewertung der innerörtlichen Bau- und Nachverdichtungspotenziale im Zusammenhang, Grundlage zur Prioritätensetzung auf strategisch bedeutsame, erfolgversprechende Standorte und für den effizienten Mitteleinsatz
	§34er Gebiete überplanen	Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere nach § 13a BauGB, für geordnete Entwicklung größerer Baulücken oder von Quartieren mit hohem Anteil zusätzlicher Bau- und Umnutzungsmöglichkeiten
	Bebauungspläne in Bestandsgebieten ändern	Überprüfung bestehender Bebauungspläne im Hinblick auf zeitgemäßes und attraktives Baurecht (z. B. bezüglich Grundstücksgrößen, Baufenstern, Geschosszahl, Dachneigung)
	Informelle Pläne/Konzepte	Erstellung gestalterischer Konzepte für die Modernisierung und optimale Nutzung älterer Siedlungsgebiete zur Veranschaulichung und als einheitliche Leitlinien bei der Umgestaltung
	Baulandmodell, Bauverpflichtungen	Vermeidung zukünftiger Baulücken durch Anwendung von Baulandmodellen (Planungsrecht durch Kommune nur bei vollständigem Erwerb der Grundstücke)
Kommunalpolitik	Impuls setzen/Startnotiz	Einführung des Themas Flächenmanagement und Kosten sparen in kommunalpolitische Diskussion, z. B. mit Leerstandserfassung, Grundsatzbeschluss zum Flächensparen
	Meinungsführer gewinnen	Vertretung des Themas aktive Innenentwicklung als neues kommunalpolitisches Ziel mit Überzeugungskraft (Chefsache, Bürgermeister als Meinungsführer)
	Gremienarbeit	Kontinuierliche Kommunikation des Mehrwerts einer bestandsorientierten Siedlungsentwicklung als Voraussetzung für erfolgreiche Verabschiedung von Maßnahmen der Innenentwicklung
	Grundsatzbeschluss	Verankerung eines Beschlusses zum Flächensparen und zu vorrangiger Innenentwicklung als neue Leitlinie; schon die Diskussion vorab fördert den Bewusstseinswandel, bietet Rückhalt für Verwaltung und erzeugt Außenwirkung; Konsequenz in der Baulandpolitik
	Innenentwicklungsprogramm	Auflegen eines integrierten Handlungsprogramms mit Bestandserfassung, Bewertung der Potenziale sowie Beratung und Förderung der Eigentümer bei der Aktivierung einschließlich der Bereitstellung von Finanz- und Personalressourcen





## BEISPIELE GUTER PRAXIS

Gute Beispiele aktiver Innenentwicklung geben einen Überblick über das Spektrum der Handlungsmöglichkeiten. Sie zeigen auf, welche Strategien in anderen Regionen Deutschlands erfolgreich zum Einsatz gebracht werden – in kleinen und großen Kommunen, auf Landesebene oder im interkommunalen Zusammenschluss.



### STÄDTISCHES DORFQUALITÄTSPROGRAMM ROTTENBURG

Die Stadt Rottenburg am Neckar bietet Eigentümern und Bauherren finanzielle Unterstützung für die Erhaltung, Gestaltung und Weiterentwicklung der baulichen Strukturen in den Ortsteilen. Die Gebäudeumnutzung und -modernisierung (z. B. Scheunumbau) sowie die Schließung von Baulücken werden mit 20 % der förderfähigen Kosten bis zu einem Höchstbetrag von 10.000 € unterstützt.

Daneben forciert eine internetgestützte Baulücken- und Leerstands Börse der Stadt die Vermarktung von Innenentwicklungspotenzialen. Sie bietet Eigentümern wie Kaufinteressenten ein komfortables Portal (z. B. mit differenzierten Flächensteckbriefen).

WEITERE INFO: [WWW.ROTTENBURG.DE](http://WWW.ROTTENBURG.DE)



### BREMER BAULÜCKENPROGRAMM

Im Jahr 1990 wurde in Bremen mit Senatsbeschluss die Arbeitsgruppe Baulücken eingerichtet. Diese treibt intensiv die Nutzung von Baulücken und geringfügig genutzten Grundstücken im Siedlungsbestand voran. Dabei spielt der Baulückenservice eine entscheidende Rolle. Hier werden unter anderem Bauwillige bei der Suche nach einer Baulücke unterstützt. Sie erhalten Bebauungsvorschläge und eine Beratung zu Finanzierungsmöglichkeiten sowie Genehmigungs- und Freistellungsverfahren.

Entscheidend für den Erfolg ist zudem ein umfangreiches Bündel finanzieller Anreize für Eigentümer und Bauherren unter anderem durch Banken und Versicherungen.

#### Finanzielle Anreize Bremen

- | zinsverbilligte Darlehen für Neubauten mit mehr als zwei Mietwohnungen auf Baulücken
- | Senkung der Ablösebeträge für Stellplätze auf 20 % der durchschnittlichen Herstellungskosten
- | Gewährleistung ermäßigter Hypothekenzinsen bei der Nutzung von Baulandpotenzialen im Innenbereich (Kooperation mit Bremer Banken und Sparkassen)
- | Prämiennachlass bei der Wohngebäudeversicherung durch die öffentliche Versicherung Bremen

WEITERE INFO: [WWW.BAUUMWELT.BREMEN.DE](http://WWW.BAUUMWELT.BREMEN.DE)

## 1000 BAULÜCKEN IN NORDRHEIN-WESTFALEN

Das von der Architektenkammer in die Landesinitiative StadtBauKultur NRW eingebrachte Projekt zielt darauf ab, die Baulückenproblematik in der Öffentlichkeit zu kommunizieren. Eigentümer und Verantwortliche werden angeregt, sich mit den Potenzialen im Innenbereich auseinander zu setzen.

Baulücken in NRW werden dokumentiert und im Internet, auf Plakaten, in Broschüren sowie bei Ausstellungen und Veranstaltungen präsentiert. Wesentliche Grundlage bilden die von einer Vielzahl der Städte und Gemeinden des Landes bereitgestellten Informationen über bestehende Baulücken.

Weiterer Bestandteil des Projekts ist die Auslobung von Wettbewerben – mit großer Resonanz. Bürgerinnen und Bürger waren in einem Ideenwettbewerb aufgefordert, für ausgewählte Baulücken Nutzungs- bzw. Gestaltungsvorschläge einzureichen. Der Wettbewerb „LückenSchluss“ richtete sich an Mitglieder der Architektenkammer und Bauherren. Sie waren aufgefordert, Umsetzungsbeispiele qualitativ und innovativ umgenutzter Baulücken einzureichen.

WEITERE INFO: [WWW.1000-BAULÜCKEN.DE](http://WWW.1000-BAULÜCKEN.DE)

## FLÄCHENMANAGEMENT IN INTERKOMMUNALER ZUSAMMENARBEIT – IM OBEREN WERTAL

Neun Kommunen der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal arbeiten an der Einführung eines gemeindeübergreifenden Flächenmanagements. Im Vordergrund steht dabei die Stärkung eines gemeinsamen Problem- und Handlungsbewusstseins sowie die Sensibilisierung der Öffentlichkeit, um die Siedlungsentwicklung wieder auf die Ortskerne zu lenken, Kosten zu sparen und städtebauliche Missstände zu vermeiden.

Eine Erfassung der innerörtlichen Baulandpotenziale in einer gemeinsamen Datenbank hat ergeben, dass Potenzialflächen in großem Umfang vorhanden sind. Gleichzeitig ist der Wohnbaulandbedarf bis zum Jahr 2020 demografisch bedingt nur noch gering. Die Förderung der Innenentwicklung wird von allen Beteiligten aus Politik und Verwaltung als Herausforderung der Zukunft verstanden.

Eine gemeinsame Grundsatzzerklärung zu Innenentwicklung und Flächenmanagement ist bereits verabschiedet. Die gezielte Ansprache und Beratung von Eigentümern und der Aufbau eines gemeinsamen Finanzierungsfonds Innenentwicklung mit Banken und Sparkassen werden aktuell vorbereitet.

WEITERE INFO: [WWW.OBERES-WERTAL.DE](http://WWW.OBERES-WERTAL.DE)







## HANDLUNGSANSÄTZE FÜR DIE REGIONALE ZUSAMMENARBEIT

Die Notwendigkeit, beim siedlungspolitischen Handeln sparsam mit Flächen umzugehen, hört nicht an Stadt- und Gemeindegrenzen auf. Vielmehr kann durch ein interkommunales und regionales Zusammenwirken beim Flächenmanagement die Wirksamkeit der Aktivitäten und Bemühungen der einzelnen Kommunen erheblich gesteigert werden. Die gesamte Region profitiert hiervon mit qualitätvollen Siedlungskörpern einerseits und attraktiven Kulturlandschaften andererseits. Um die regionale Zusammenarbeit im Flächenmanagement in der Region Freiburg zu verstetigen und auszubauen, werden drei Handlungsansätze benannt.

### DIALOG FORTFÜHREN, KOOPERATION INTENSIVIEREN!

Die bestehenden Dialog- und Kooperationsstrukturen zum Flächenmanagement in der Region Freiburg sind mit dem Ziel auszubauen, die regionale Siedlungsentwicklung an der Prämisse eines sparsamen Flächenverbrauchs zu orientieren. Besonderes Augenmerk ist weiterhin auf die Förderung des Bewusstseinswandels für die Notwendigkeit eines haushälterischen Umgangs mit Flächen zu legen. Dabei ist die Zusammenführung bisher nicht kooperierender Akteure anzustreben. Zur Unterstreichung ihres Kooperationswillens ist die Unterzeichnung

einer „Vereinbarung regionales Flächenmanagement Region Freiburg“ wünschenswert.

Ein in dieser Form praktizierter Austausch ist ein solides Fundament für die Entwicklung und den Einsatz innovativer Flächenmanagementinstrumente, mit denen das formulierte Ziel in Handeln umgesetzt wird.

### FLÄCHEN SPAREN UMSETZEN – FLÄCHENMANAGEMENT-INSTRUMENTE AUF REGIONALER EBENE ANWENDEN!

Um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung bei Erhalt kommunaler Gestaltungsmöglichkeiten über ein regionales Flächenmanagement wirksam zu fördern, sind konkrete Umsetzungsinstrumente zu entwickeln und zu erproben. Diese sollen die qualitative und quantitative Steuerung der Siedlungsentwicklung in der Region unterstützen und den bereits begonnenen Bewusstseinswandel zum sparsamen Umgang mit Flächen in der Praxis vertiefen. Der Aufbau einer gemeindeübergreifenden Wohnbaulandbörse zur Vermarktung bisher nicht systematisch am Markt präserter Innenentwicklungspotenziale kann hier ein erster, sinnvoller Schritt sein.

## KRITERIEN FÜR EINE FLÄCHENSARENDE SIEDLUNGS- ENTWICKLUNG GEMEINSAM ENTWICKELN UND ANWENDEN!

Die Weiterentwicklung und Implementierung von qualitativen und methodischen Standards zur Anwendung bei der Bauleitplanung wird als entscheidender Schritt bewertet, eine flächensparende Siedlungs- und eine aktive Innenentwicklung in der Region zu fördern. Gelingt es zum Beispiel, gemeinsam Indikatoren für qualitativvolles Bauland zu benennen und in der Bauleitplanung der Region anzuwenden, so kann ein konkreter Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und zur Flächenallokation geleistet werden. Ebenso fördert eine gemeinsam getragene Methode zur Berücksichtigung der in den Kommunen vorhandenen Innenentwicklungspotenziale im Rahmen der Bauleitplanung flächensparende Entwicklungen.

Die Handlungsansätze verstehen sich als Anknüpfungspunkte für die siedlungspolitischen Akteure in der Region Freiburg. Zunächst ist von ihnen zu bestimmen, welche kurz- und mittelfristigen Meilensteine von einem regionalen Flächenmanagement anzustreben sind. Außerdem ist zu gewährleisten, dass das in einzelnen Kommunen bereits praktizierte Flächenmanagement in optimaler Weise in das regionale Handeln eingebaut werden kann.





www.3fdesign.de

## Forschungspartner



### Öko-Institut e.V.

Dr. Matthias Buchert  
Daniel Bleher  
Dr. Wolfgang Jenseit

Kontakt | [m.buchert@oeko.de](mailto:m.buchert@oeko.de)



### Stadt Freiburg im Breisgau

Norbert Schröder-Klings  
Katharina Koch

Kontakt | [norbert.schroeder-klings@stadt.freiburg.de](mailto:norbert.schroeder-klings@stadt.freiburg.de)



### Baader Konzept GmbH

Dr. Sabine Müller-Herbers  
Christine Kauertz

Kontakt | [s.mueller-herbers@baaderkonzept.de](mailto:s.mueller-herbers@baaderkonzept.de)



### IFSR – Institut für Stadt- und Regionalentwicklung

an der Hochschule Nürtingen-Geislingen  
Prof. Dr. Alfred Ruther-Mehlis

Kontakt | [ifsr@hfwu.de](mailto:ifsr@hfwu.de)

## Projektträger



GEFÖRDET VOM



Bundesministerium  
für Bildung  
und Forschung

