

FLAIR

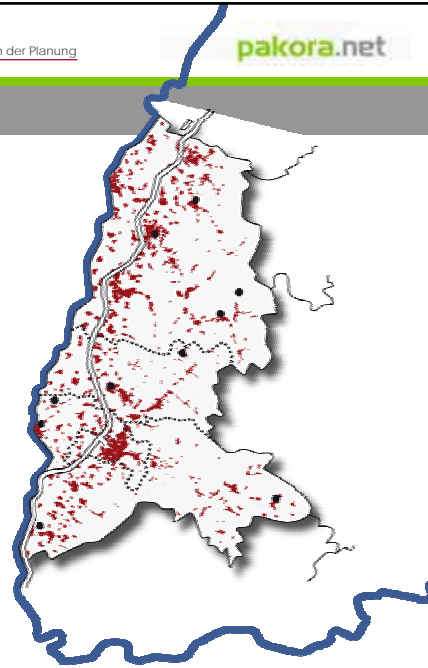
Flächenmanagement durch innovative Regionalplanung



gefördert von



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung



FLAIR | 19.07.2007

Gliederung

- Ziele der Erhebung (Projekt, Modellgemeinde)
- Erhebung: Methodik und erste Ergebnisse
- Grundprobleme/ Hemmnisse der Innenentwicklung
- Mögliche Ansatzpunkte

FLAIR | 19.07.2007

Ziele der Erhebung

- Problemanalyse: Wo klemmt? Wie klemmt?
- Was ist ortstypisch, was verallgemeinerbar?
- Wie können Kommunen bei ihren Fragestellungen unterstützt werden?
- Gibt es im Umgang mit den genannten Fragestellungen verfolgenswerte Projektansätze?
- Wie passen die Anforderungen der Kommunen in die regionale Gesamtschau?

FLAIR | 19.07.2007

Erhebungsmethodik – Ablauf und Stand

Aufbau einer Potenzial- und Konfliktubersicht in zehn representativ ausgewählte Modellkommunen

- In allen 10 Modellgemeinden Burgermeistergesprache
- In 8 Modellgemeinden Erhebungsgesprache
- In 7 Modellgemeinden digital erfasst, Auswertungen laufen
- Ruckkoppelungsgesprache laufen an

FLAIR | 19.07.2007

Erhebungsmethodik – Grundinformationen

Erhebungsbogen

Ort: Datum:

Beauftragter:

Merkmale Flächenpotenzial

Ortsort Sonstlich Wohnort Parkanlage Zeilweilich Festsitzort

Bucht Eigenweil Zonenweil Weilerweil Weil Griesweil

Bezeichnung: Flurstücknr. / Unternr.:

Strecke Hausnummer:

Lage (z.B. Ortskern, randl.) Alle Bewohner älter als 70?

Flächentyp (Verkehrswandlung möglich) gärtlich nicht mehr genutzt ungenutzt Reservierte Fläche Umzugsfläche

Neubaufläche Wohngebäude (alt) Wohngebäude (Neueingebau) Stellungen Sonstiges (Bitte beschreiben)

MFP 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 Sonstiges (Bitte beschreiben)

SPlan 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 Sonstiges

Eigentumstyp Gemeinlich Öffentlich Privat gemischt unbekannt

Besonderheiten (z.B. sind seit Jahren für Erwerb vorgesehen oder nachfolgend sollen in den Ort zurückziehen oder Bauverträge abgeschlossen oder ...):

FLAIR | 19.07.2007

Erhebungsmethodik – Hemmnisse/ Aktivierung

Aktivierung Flächenpotenzial

Entwicklung Verfügbarkeit in Bau kurzfristig (bis ein Jahr) mittelfristig (1 - 5 Jahre) langfristig (über 5 Jahre)

Aspekte, die einer Aktivierung entgegenstehen könnten (Wirtschaftswandlung möglich):

Kosten zu erwartende hohe Sanierungskosten zu hohe Preisvorstellungen Eigentümer

Bauzeit keine Finanzierungsmöglichkeit für Eigentümer

Anlagen igtv: Altanlagenbestand Kontamination Boden/Grundwasser

Infrastruktur igtv: Defizite in wesentlichen Einrichtungen

Wirtschaftliche Situation z.B. Offene Nachfragerstellung wirtschaftl. Tragfähigkeit

Länderspezif. Betrieb Umstellung Hauptverf./ Nebenverf. Komplexität des Haupt- oder Nebenverf.

Eigentümern-Initiation z.B. Bürgergemeinschaft

Sonstiges Bitte beschreiben

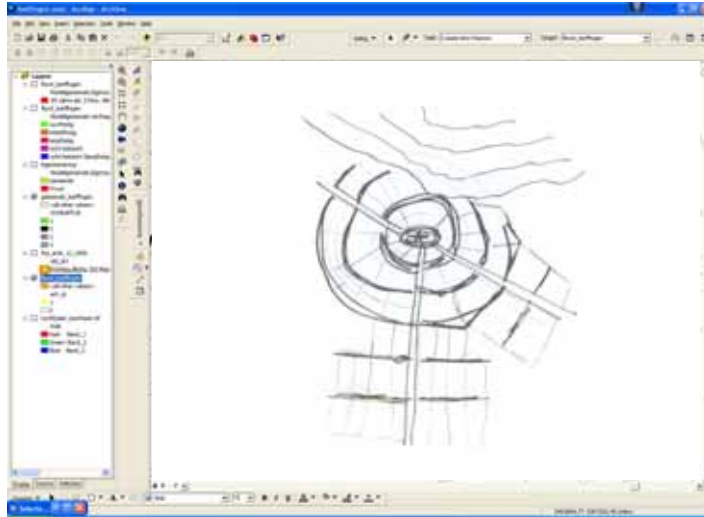
Stärkung (Stichworte ggf. geordnetes Blatt):

Anspruchspartner
pakora.net - Netzwerk für Stadt und Raum
Dr.-Ing. Dirk Engelen, Tel. 0721 6887370
Dipl.-Ing. Torsten Beck, Tel. 0721 6884231

pakora.net
Netzwerk für Stadt und Raum

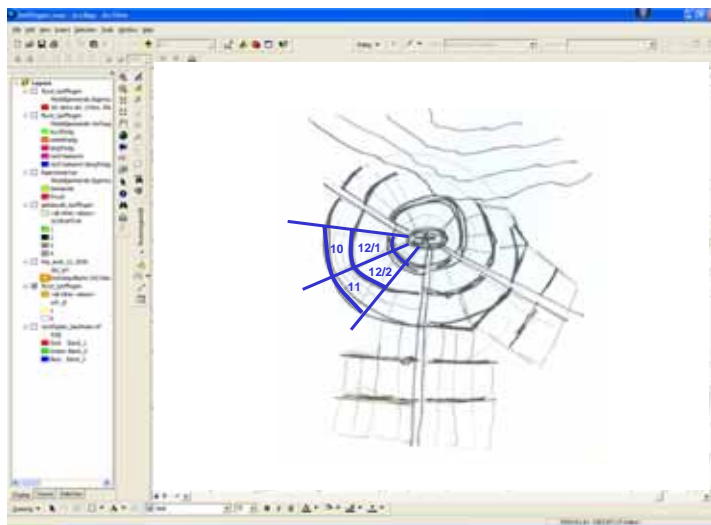
FLAIR | 19.07.2007

Erhebung flächendeckend in allen Ortsteilen



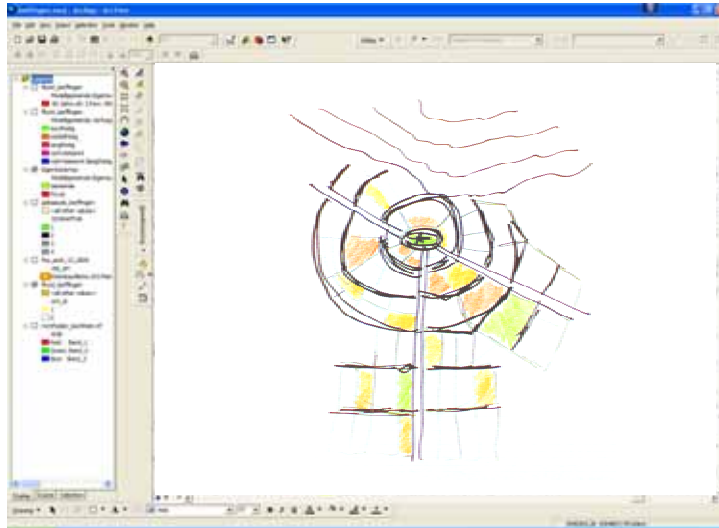
FLAIR | 19.07.2007

Zuordnung Flächenpotenziale per ALK (Flurstücks-Nr.)



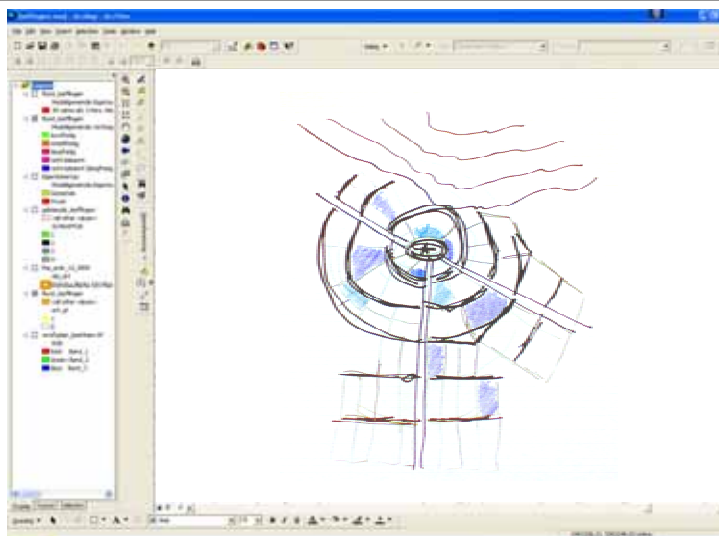
FLAIR | 19.07.2007

Auswertung Flächenpotenziale nach Merkmalen



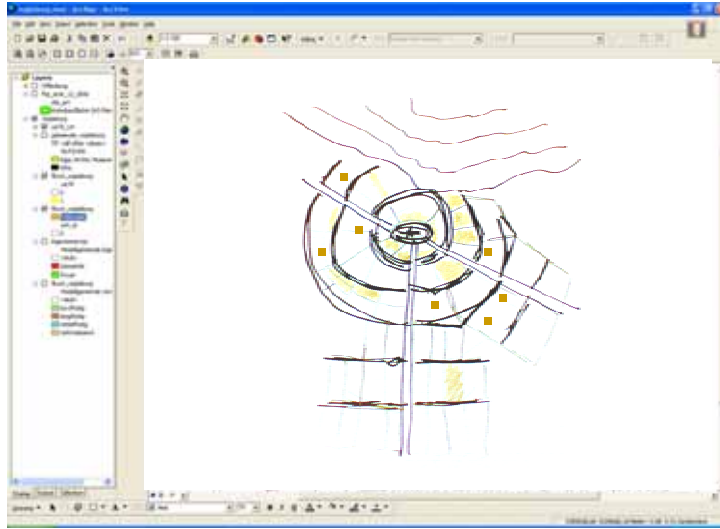
FLAIR | 19.07.2007

Auswertung Flächenpotenziale nach Einschätzungen



FLAIR | 19.07.2007

Kontext demographischer Wandel (Ü70)



FLAIR | 19.07.2007

Grundprobleme

- **Keine strategische Ausrichtung**
Fehlende Übersicht bei den Gemeinden über Potenziale und Qualitäten. Einzelfallbetrachtung, keine politische Verankerung, kein Prüfauftrag ...

FLAIR | 19.07.2007

Grundprobleme

- **Keine strategische Ausrichtung**
- **Mangelnde Ressourcen**
Bei Aufbau und Pflege der Übersichten in den Gemeinden (technisch und personell) in Kombination mit Datenschutzproblemen

FLAIR | 19.07.2007

Grundprobleme

- **Keine strategische Ausrichtung**
- **Mangelnde Ressourcen**
- **Unterschätzung des demographischen Wandels**
Auswirkungen zwar bewusst, aber häufig verkannt und nicht als Potenzial bewertet
(„Familie ist ja noch am Ort ...“)

FLAIR | 19.07.2007

Grundprobleme

- **Keine strategische Ausrichtung**
- **Mangelnde Ressourcen**
- **Unterschätzung des demographischen Wandels**
- **Mix an Potenzialen überraschend (~90% < 2.000m²)**
Keine Pauschalaussagen: Potenziale nach Gemeinde und Ortsteil sehr unterschiedlich

FLAIR | 19.07.2007

Grundprobleme

- **Keine strategische Ausrichtung**
- **Mangelnde Ressourcen**
- **Unterschätzung des demographischen Wandels**
- **Mix an Potenzialen überraschend (~90% < 2.000m²)**
- **„EU-Probleme“ nicht deckungsgleich mit Kommunalproblemen**
Problemuberlagerung und Forderdschun-
gel

FLAIR | 19.07.2007

Hemmnisse der Innenentwicklung

FLAIR | 19.07.2007

Hemmnisse der Innenentwicklung

- **Attraktivität des Ortskerns**
Durch Ausbluten des Umfelds investieren auch die „verbliebenen“ Geschäfte und Gastronomiebetriebe weniger bzw. nicht mehr
=> Stichwort: „Domino-Effekt“

FLAIR | 19.07.2007

Hemmnisse der Innenentwicklung

- **Attraktivität des Ortskerns**
- **Bevorratung an Flächen im Außenbereich**
Kommunen „verdienen“ nur durch Auf- und Weiterverkauf von Bauflächen
=> Stichwort: „(Innen-)Potenziale in Privatbesitz“

FLAIR | 19.07.2007

Hemmnisse der Innenentwicklung

- **Attraktivität des Ortskerns**
- **Bevorratung an Flächen im Außenbereich**
- **Umlegung und Neuerschließung**
Die gängige Umlegungspraxis schafft die Baulücken von morgen
=> Umfang und Lage der (Sperr-)Grundstücke nach der Umlegung

FLAIR | 19.07.2007

Hemmnisse der Innenentwicklung

- **Attraktivität des Ortskerns**
- **Bevorratung an Flächen im Außenbereich**
- **Umlegung und Neuerschließung**
- **Offenhaltung der Landschaft**
Wer kümmert sich um die Offenhaltung?
=> Stichwort: „Umstellung Haupt-/Nebenerwerb“

FLAIR | 19.07.2007

Hemmnisse der Innenentwicklung

- **Attraktivität des Ortskerns**
- **Bevorratung an Flächen im Außenbereich**
- **Umlegung und Neuerschließung**
- **Offenhaltung der Landschaft**
- **Offene Nachfolgeregelung**
Betrifft gleichermaßen Grundversorgung (z.B. Bäcker, Metzger, Arzt) wie qualitative Versorgung (z.B. Hutmacher, Facharzt)
=> Stichwort: „Pacht“

FLAIR | 19.07.2007

Hemmnisse der Innenentwicklung

- **Attraktivität des Ortskerns**
- **Bevorratung an Flächen im Außenbereich**
- **Umlegung und Neuerschließung**
- **Offenhaltung der Landschaft**
- **Offene Nachfolgeregelung**
- **Risikobehaftung bei „Bauen im Bestand“**
Finanzinstitute haben bei Neubauten auf der grünen Wiese
größere Finanzierungssicherheit
=> Stichwort: „Festpreis“

FLAIR | 19.07.2007

Hemmnisse der Innenentwicklung

- **Attraktivität des Ortskerns**
- **Bevorratung an Flächen im Außenbereich**
- **Umlegung und Neuerschließung**
- **Offenhaltung der Landschaft**
- **Offene Nachfolgeregelung**
- **Risikobehaftung bei „Bauen im Bestand“**
- **Risikobewertung bei Finanzierungen**
Unterschiedliche Zinssätze je nach Bewertung der Bonität
und des Objektes
=> Stichwort: „Basel II“

FLAIR | 19.07.2007

Hemmnisse der Innenentwicklung

- **Attraktivität des Ortskerns**
- **Bevorratung an Flächen im Außenbereich**
- **Umlegung und Neuerschließung**
- **Offenhaltung der Landschaft**
- **Offene Nachfolgeregelung**
- **Risikobehaftung bei „Bauen im Bestand“**
- **Risikobewertung bei Finanzierungen**

FLAIR | 19.07.2007

Mögliche Ansatzpunkte

Strategische Ausrichtung/ Übersichten

- **Es braucht Begleitung außerhalb des Tagesgeschäfts**
- **Wissenstransfer und Austausch (regional, national, international)**

FLAIR | 19.07.2007

Mögliche Ansatzpunkte

Strategische Ausrichtung/ Übersichten

Endogene Potenziale/ Hilfe zur Selbsthilfe

- Für Investitionswillige
 - Informationen und „gute Beispiele“
 - Hilfe bei Förderdschungel (EU, Bund, Land, ...)
 - Vereinfachte Kreditprogramme/ Bürgschaften
- Für Gemeinden:
 - Hilfe bei Förderprogrammen (EU, Bund, Land, ...)
 - Unterstützung bei Antragstellung und Cofinancing

FLAIR | 19.07.2007

Mögliche Ansatzpunkte

Strategische Ausrichtung/ Übersichten

Endogene Potenziale/ Hilfe zur Selbsthilfe

Adaption der Infrastrukturen

- Neuausrichtung der Betreiber- und Investitionsmodelle (Schulen, Ärzte, ...)
- Fingerspitzengefühl

FLAIR | 19.07.2007

Mögliche Ansatzpunkte

Strategische Ausrichtung/ Übersichten

Endogene Potenziale/ Hilfe zur Selbsthilfe

Adaption der Infrastrukturen

Mögliche Ansatzpunkte

Strategische Ausrichtung/ Übersichten

Endogene Potenziale/ Hilfe zur Selbsthilfe

Adaption der Infrastrukturen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

pakora.net - Netzwerk für Stadt und Raum

Dr.-Ing. Dirk Engelke
Tel: 0721/ 6657273
engelke@pakora.net

Dipl.-Ing. Torsten Beck
Tel: 0721/ 4644331
beck@pakora.net

flair@pakora.net