

*Forschungsprojekt*

# *Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg (PFIF)*

## **Endbericht**



Gefördert durch:



**Baden-Württemberg**

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND VERKEHR

Im Rahmen des Förderprogramms:





## Forschungsprojekt PFIF

Praktiziertes Flächenmanagement  
in der Region Freiburg  
–Qualität und Service

### Endbericht

Förderkennzeichen: BWR 28003

29.12.2010

#### Öko-Institut e.V.

##### Geschäftsstelle Freiburg

Postfach 17 71

79017 Freiburg, Deutschland

##### Hausadresse

Merzhauser Straße 173

79100 Freiburg, Deutschland

Tel. +49 (0) 761 - 4 52 95-0

Fax +49 (0) 761 - 4 52 95-88

##### Büro Darmstadt

Rheinstraße 95

64295 Darmstadt, Deutschland

Tel. +49 (0) 6151 - 81 91-0

Fax +49 (0) 6151 - 81 91-33

##### Büro Berlin

Novalisstraße 10

10115 Berlin, Deutschland

Tel. +49 (0) 30 - 40 50 85-0

Fax +49 (0) 30 - 40 50 85-388

#### Autoren:

**Matthias Buchert** (Öko-Institut e.V.)

**Daniel Bleher** (Öko-Institut e.V.)

**Sabine Müller-Herbers** (Baader Konzept GmbH)

**Stefan Mayer** (Baader Konzept GmbH)

**Christine Kauertz** (Baader Konzept GmbH)

**Alfred Ruther-Mehlis** (Hochschule Nürtingen-Geislingen)

**Heidrun Fischer** (Hochschule Nürtingen-Geislingen)

**Steffen Schmid** (Referat für Stadtentwicklung und Bauen; Stadt  
Freiburg i. Br.)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Hintergrund von PFIF .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Die Bausteine von PFIF .....</b>	<b>4</b>
2.1	Dialogprozess in der Region Freiburg .....	4
2.2	Modul „Standards nachhaltiger Siedlungsentwicklung zum Flächenmanagement“ .....	7
2.3	Modul Umsetzungsinstrumente regionalen Flächenmanagements.....	8
2.4	Forumsveranstaltungen und Workshops im Projekt PFIF im Überblick .....	11
2.5	Veröffentlichungen und Vorträge im Rahmen des PFIF-Projekts .....	12
<b>3</b>	<b>Allianz &amp; Standards zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung .....</b>	<b>14</b>
3.1	Allianz zum nachhaltigen Flächenmanagement .....	14
3.2	Standards der Siedlungsentwicklung .....	16
3.2.1	Erfassung und Bemessung von Innenentwicklungspotenzialen .....	17
3.2.2	Qualitäts-Check für Wohnbauflächen .....	20
3.2.3	Erfolgsbilanzierung (Monitoring) der Innenentwicklung .....	23
3.3	Einschätzung von Allianz und Standards zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung .....	24
<b>4</b>	<b>Regionale Baulückenbörse .....</b>	<b>26</b>
4.1	Vorgehensweise .....	27
4.2	Teilnahme von Pilotkommunen .....	27
4.3	Erfassung von Baulücken .....	28
4.4	Eigentümeransprache .....	29
4.5	Technischer Aufbau.....	30
4.6	Kommunikation .....	32
4.7	Zusammenfassung & Ausblick.....	33
<b>5</b>	<b>Wohnbauflächenpool.....</b>	<b>34</b>

<b>5.1</b>	<b>Ziele und Aufgabenstellung .....</b>	<b>34</b>
<b>5.2</b>	<b>Grundsätzliche Überlegungen zur Funktionsweise eines Wohnbauflächenpools .....</b>	<b>35</b>
<b>5.3</b>	<b>Zweifel und Hoffnungen.....</b>	<b>37</b>
<b>5.4</b>	<b>Langsames Herantasten im Dialog.....</b>	<b>38</b>
<b>5.5</b>	<b>Arbeitspapier interkommunale Wohnbaulandentwicklung .....</b>	<b>40</b>
5.5.1	Ziele und gemeinsamer Nutzen der beteiligten Partner .....	40
5.5.2	Die Modellfläche in Gottenheim .....	41
5.5.3	Wer wohnt später dort? .....	41
5.5.4	Wirkungszusammenhänge regionaler Wanderungsbewegungen .....	42
5.5.5	Entwicklungs- und Beteiligungsmöglichkeiten einer gemeinsamen Wohnbaulandentwicklung .....	43
5.5.6	Finanzielle Aspekte einer gemeinsamen Wohnbaulandentwicklung.....	45
<b>5.6</b>	<b>Die Vorteile müssen überzeugen.....</b>	<b>48</b>
<b>6</b>	<b>Gewerbeflächendialog .....</b>	<b>49</b>
<b>6.1</b>	<b>Ziele und Aufgabenstellung .....</b>	<b>49</b>
<b>6.2</b>	<b>Vorgehen.....</b>	<b>49</b>
<b>6.3</b>	<b>Ergebnisse der Workshops.....</b>	<b>50</b>
<b>6.4</b>	<b>Der Umgang miteinander.....</b>	<b>54</b>
<b>7</b>	<b>Perspektiven für ein nachhaltiges Flächenmanagement ..</b>	<b>56</b>
<b>8</b>	<b>Anhänge .....</b>	<b>59</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Täglicher Flächenverbrauch im Jahr 2009 in Baden-Württemberg; Quelle: StaLa BW .....	2
Abbildung 2: Bausteine von PFIF; Quelle: eigene Darstellung .....	4
Abbildung 3: Regionales Dialogforum im Rahmen von PFIF; Quelle: Stadt Freiburg.....	6
Abbildung 4: Impressionen eines PFIF Workshops zum Thema „Standards der Siedlungsflächenentwicklung“; Quelle: Stadt Freiburg .....	8
Abbildung 5: Impression von PFIF Workshop zum regionalen Wohnbauflächenpool; Quelle: Stadt Freiburg.....	10
Abbildung 6: Zeitschiene inkl. Veranstaltungen im Projekt PFIF; Quelle: eigene Darstellung Öko-Institut .....	12
Abbildung 7: Öffentliche Unterzeichnung der Allianz zum nachhaltigen Flächenmanagement; Quelle: Stadt Freiburg.....	16
Abbildung 8: Verlauf Aktivierungsraten; Quelle: eigene Darstellung Baader Konzept GmbH .....	19
Abbildung 9: Veranschaulichung der Plausibilitätsprüfung des Bauflächenbedarfs; Quelle: Eigene Darstellung nach den Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung des Bauflächenbedarfs.....	20
Abbildung 10: Ausschnitt-Qualitäts-Check zur Bewertung potenzieller Wohnbauflächen; Quelle: Eigene Darstellung .....	22
Abbildung 11: Zielscheibe Indikatoren zum Flächenverbrauch; Quelle: LUBW, 2007 .....	23
Abbildung 12: Ausschnitt aus einem digitalen Baulückenkataster; Quelle: Baader Konzept GmbH .....	28
Abbildung 13: Kartenbasierte Suche; Ausschnitt aus <a href="http://www.baulueckenboerse.de">www.baulueckenboerse.de</a> .....	31
Abbildung 14: Suche nach Attributen auf <a href="http://www.baulueckenboerse.de">www.baulueckenboerse.de</a> .....	32
Abbildung 15: Flächeneinbringung und Flächenanteile im Pool, Quelle: eigene Darstellung IAF .....	36
Abbildung 16: Einwohnerentwicklung der Pool-Gemeinden, Quelle: eigene Darstellung IAF .....	36

Abbildung 17: Wohnfolgeeinrichtung der Pool-Gemeinden, Quelle: eigene Darstellung IAF .....	37
Abbildung 18: Diskussionsthemen des PFIF-Workshops zum Wohnbauflächenpool.....	38
Abbildung 21: Schematische Darstellung 1 regionaler Wanderungsbewegungen; Quelle: IAF .....	42
Abbildung 22: Schematische Darstellung 2 regionaler Wanderungsbewegungen; Quelle: IAF .....	43
Abbildung 23: Derzeit verfügbare Gewerbe- und Industrieflächen in der Wirtschaftsregion Freiburg; Quelle: Die Gewerbeflächenentwicklung in der Wirtschaftsregion Freiburg seit 2000, Magisterarbeit T. Datko in Zusammenarbeit mit der Freiburg Wirtschaft, Touristik und Messe GmbH, 2007.....	51
Abbildung 24: Gewerbebrachen als Zukunftsaufgabe; Quelle: Heidrun Fischer IAF .....	52

## 1 Hintergrund von PFIF

Das im vorliegenden Abschlussbericht vorgestellte Forschungsprojekt PFIF (Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg) wurde vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg im Rahmen des Forschungsprogramms „Baden-Württemberg Programm Lebensgrundlage Umwelt und ihre Sicherung (BWPLUS)“ gefördert.

Wie der vollständige Projekttitle bereits beschreibt, ist das Forschungsprojekt in der Region Freiburg, d.h. im südwestlichen Bereich Baden-Württembergs angesiedelt. Als „Region Freiburg“ wird der Verbund aus den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen und der Stadt Freiburg i.Br. verstanden. Es handelt sich dabei um eine Region mit unterschiedlichen Raumstrukturen, die sich von den stark ländlich geprägten Gebieten des Hochschwarzwalds bis zur flachen Rheinebene an der Grenze zu Frankreich erstreckt. Auch die demografische Entwicklung der Region weist in den Teilräumen deutliche Unterschiede auf. Während die Gesamtregion ein leichtes Bevölkerungswachstum aufweist, stellt sich die Entwicklung innerhalb der Region differenziert dar. Einzelne Kommunen in der Rheinebene und rund um die Stadt Freiburg i.Br. verzeichnen noch Einwohnerzuwächse durch Zuzüge. Dagegen sind fast alle ländlichen Gemeinden aus dem Bereich des Schwarzwaldes von einem deutlichen Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet. Insgesamt ist abzusehen, dass mittelfristig, d.h. spätestens ab dem Jahr 2015 die gesamte Region mit sinkenden Einwohnerzahlen rechnen muss. Wirtschaftlich gesehen ist die Region eine wichtige Wachstumszone des Landes, in der neben Tourismus und Landwirtschaft (z.B. Weinbau) vor allem mittelständische Maschinenbauer und Logistikdienstleister angesiedelt sind. Aufgrund seines sonnigen und warmen Klimas entwickelte sich die Region zu einem wichtigen Standort für die Forschung und Produktion im Bereich Solarenergie.

Aufgrund der Wirtschaftsaktivitäten, der demographischen Entwicklung und nicht zuletzt wegen der naturräumlichen Gegebenheiten, die durch starke topographische Unterschiede und zahlreiche Schutzgebietstypen wie z. B. zum Zweck des Hochwasserschutzes, gekennzeichnet sind, entstehen vermehrt Flächenkonkurrenzen und –knappheiten in der gesamten Region. Damit ist die Region - wie auch andere Bereiche des Landes – zunehmend von den Folgen intensiver Flächeninanspruchnahme betroffen. Die Landesregierung hat dieses Problem erkannt und in einer Reihe von Beschlüssen – u. a. durch das Strategieprogramm für eine nachhaltige Flächenpolitik im Jahr 2007 – verschiedene Maßnahmen zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Verkehr angestoßen.

Wie Abbildung 1 zeigt, ist die Flächeninanspruchnahme im Jahr 2009 mit täglich 7 Hektar neu für Siedlungs- und Verkehrszwecke umgewandelter Fläche im Gegensatz zu den Vorjahren zwar leicht zurück gegangen, liegt dennoch auf einem Niveau deutlich über den politisch geforderten Zielgrößen von »Saldo Null« in 10 bis 15 Jahren (also bis 2016/2021)<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Siehe Regierungserklärung vom 21.06.2006 des damaligen Ministerpräsidenten Günther Öttinger

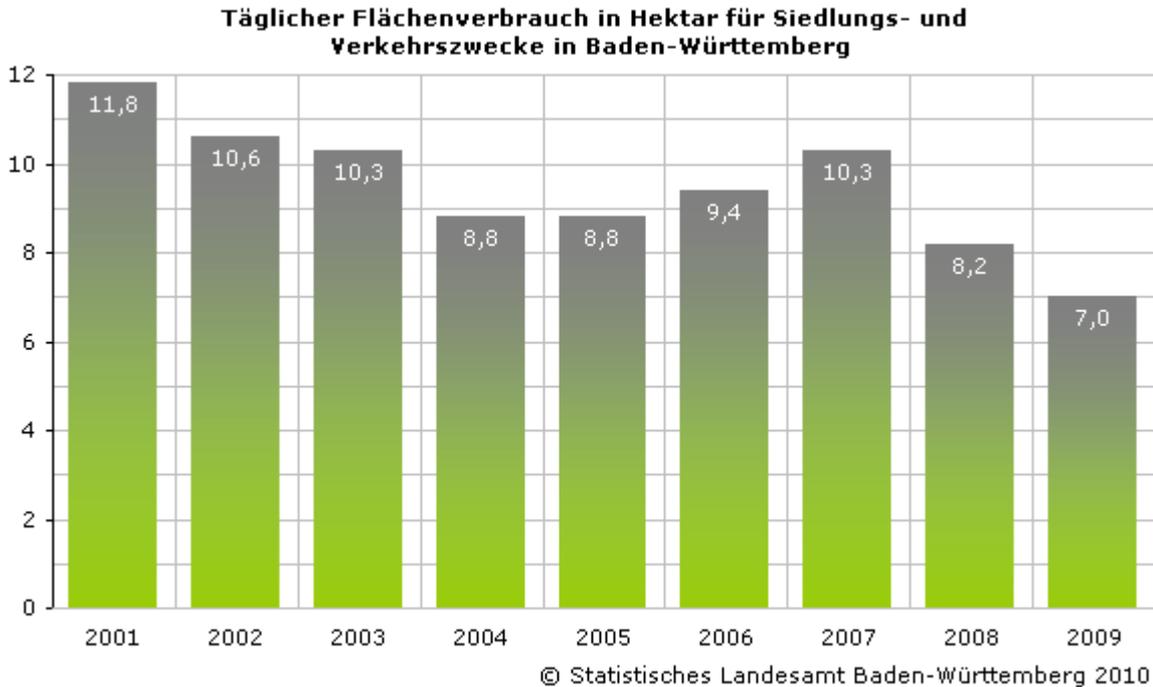


Abbildung 1: Täglicher Flächenverbrauch im Jahr 2009 in Baden-Württemberg; Quelle: StaLa BW

Es zeigt sich also, dass es weitere Anstrengungen bedarf, um die fortschreitende Flächenumwandlung zu reduzieren. Nicht nur um dadurch ökologische Schutzziele zu erreichen sondern vor allem um die Städte und Gemeinden bei ihrem Streben nach zukunftsfähigen Siedlungsstrukturen vor dem Hintergrund des demografischen Wandels zu unterstützen.

In der Region Freiburg existiert bereits eine Sensibilität für Fragen des Flächenverbrauchs und für Ansätze eines nachhaltigen Flächenmanagements. Dazu hat nicht zuletzt das abgeschlossene Forschungsprojekt komreg entscheidend beigetragen. Das Akronym komreg steht für „Kommunales Flächenmanagement in der Region“ und wurde in den Jahren 2006-2008 durch das Förderprogramm REFINA<sup>2</sup> des BMBF<sup>3</sup> gefördert. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass durch komreg die in den Städten und Gemeinden vielfach vorhandenen Innenentwicklungsflächen für die mitwirkenden Gemeinden einheitlich erfasst und darauf aufbauend regional abgestimmte Szenarien abgeleitet wurden. Die Szenarien lassen Rückschlüsse darüber zu, welchen Anteil die Aktivierung von Innenentwicklungsflächen an der zukünftigen Siedlungsflächenentwicklung haben kann und welche Kosten bei unterschiedlichen Szenarien der Flächeninanspruchnahme entstehen. Ein wesentlicher zusätzlicher Ef-

<sup>2</sup> REFINA = Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement

<sup>3</sup> BMBF = Bundesministerium für Bildung und Forschung

fekt, neben Potenzialerfassung und Szenarioanalyse, war die Initiierung eines regionalen Dialogs zwischen den Kommunen zum Thema „Kommunales Flächenmanagement“.

Auf dieser regionalen Ausgangslage baute das hier vorgestellte Forschungsprojekt PFIF auf. Die Hauptziele von PFIF lagen darin, den begonnen Dialog zum nachhaltigen Flächenmanagement in der Region fortzusetzen und vor allem die Aktivierung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale voran zu treiben. In PFIF sollten konkrete, innovative Umsetzungsinstrumente des regionalen und kommunalen Flächenmanagements erprobt und angewendet und der Bewusstseinswandel für die Notwendigkeit eines haushälterischen Umgangs mit Flächen bei allen Akteuren der Siedlungsentwicklung gefördert werden.

## 2 Die Bausteine von PFIF

Das Projekt gliederte sich inhaltlich in die beiden Module „Standards nachhaltiger Siedlungsentwicklung zum Flächenmanagement“ und „Umsetzungsinstrumente regionalen Flächenmanagements“. Beide Module sind teilweise aufeinander aufbauend, stehen zueinander in Wechselwirkung und wurden parallel bearbeitet. Kommunikative Klammer der beiden Module stellte das Forum „Praktiziertes Flächenmanagement Region Freiburg“ dar, in dem Akteure aus Politik, Verwaltung, Wirtschaftsförderung, Planung, Immobilien- und Kreditwirtschaft vertreten waren.

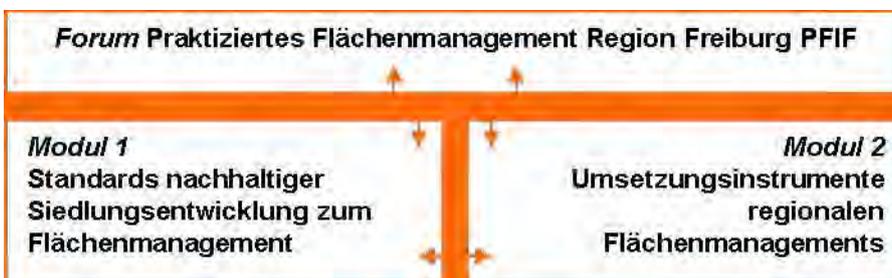


Abbildung 2: Bausteine von PFIF; Quelle: eigene Darstellung

### 2.1 Dialogprozess in der Region Freiburg

#### Der regionale Dialog als Fundament der interkommunalen Zusammenarbeit

Grundlage eines erfolgreichen Flächenmanagements ist die Bereitschaft zum Dialog und zur konstruktiven Zusammenarbeit der kommunalen und regionalen Akteure. Nur in gegenseitiger Abstimmung und durch gemeinsames Vorgehen lassen sich wirksam neue Prozesse in Gang setzen. Die Komplexität des Handlungsfeldes Flächeninanspruchnahme, in dem sich die Ziele der verschiedensten Gruppen und Institutionen widerspiegeln, ist auf eine gute kommunikative Basis angewiesen.

Ein wesentlicher Bestandteil des Projektes PFIF lag in der Förderung der regionalen Zusammenarbeit und der Ausweitung bisheriger Kommunikationsstrukturen der Akteure im Bereich Flächenmanagement. Im Dialog sollte das in der Region bereits entstandene Verständnis und Bewusstsein zum haushälterischen Umgang mit Flächen ausgebaut und vertieft werden. Die in der Region Freiburg vorhandene Dialogfähigkeit der Kommunen zum Thema Flächenmanagement wurden im Projekt als solides Fundament für die Erarbeitung und den Einsatz innovativer Instrumente genutzt. Denn, obwohl sich Kooperationen in den vergangenen Jahrzehnten auch in Baden-Württemberg etabliert haben, stellt die regionale bzw. interkommunale Zusammenarbeit im Handlungsfeld ressourcenschonender Flächen- bzw. Baulandentwicklung immer noch eine große Herausforderung dar.

Für den Kommunikationsprozess in PFIF konnte auf zahlreiche Erfahrungen der Verbundpartner in der interkommunalen Zusammenarbeit zurückgegriffen werden. Von großer Bedeutung für den regionalen Dialog war vor allem Projekt „komreg“.

### **Forum Regionales Flächenmanagement**

Die seit komreg bestehenden Dialog- und Kommunikationsstrukturen konnten in PFIF verstetigt und durch die Zusammenführung bislang nicht kooperierende Akteure erweitert werden. Neben den Städten und Gemeinden der Region Freiburg waren die beiden Landratsämter Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald, das Regierungspräsidium Freiburg, der Regionalverband Südlicher Oberrhein sowie Vertreter der Kredit- und Immobilienwirtschaft, Freie Stadtplaner, die regionale Wirtschaftsförderung und Unternehmensvertreter aktiv in das Projekt oder in einzelne Projektbausteine eingebunden.

Der „Dialog auf Augenhöhe“ zwischen den Akteuren war kennzeichnend für PFIF von Beginn an. Die verschiedenen Akteure wurden durch einen fortlaufenden und umfangreichen Beteiligungs- und Dialogprozess in das Forschungsvorhaben eingebunden. Als kommunikatives Bindeglied gewährleistete das „Forum Regionales Flächenmanagement“ den regionalen Austausch. Im Forum fanden die Beteiligten eine Plattform, um sich über den Arbeitsstand der einzelnen Projektbausteine zu informieren und aufbauend auf eigenen Kenntnissen und Erfahrungen praxisnah über eine nachhaltige, regionale Siedlungsentwicklung zu diskutieren.

Das Forum Regionales Flächenmanagement fungierte als Gremium zur Fortführung und Ausweitung des regionalen Dialogs zum Flächenmanagement. Dieser wurde auf freiwilliger Basis von den Städten und Gemeinden mit dem Ziel geführt, die regionale Siedlungsentwicklung an der Prämisse eines sparsamen Flächenverbrauchs zu orientieren. Neben dem aktiven Austausch zum Flächenmanagement in den Kommunen und der Region Freiburg wurden im Forum die Ergebnisse der beiden Module zusammengeführt, diskutiert und weiterentwickelt. Das Forum diente der Außenkommunikation aller Themen des regionalen Flächenmanagements.



Abbildung 3: Regionales Dialogforum im Rahmen von PFIF; Quelle: Stadt Freiburg

### **Beteiligte Akteure**

In die Bearbeitung des Projekts wurden Entscheidungsträger sowie Vertreter der Fachverwaltungen der Kommunen der Region Freiburg eingebunden. Die Gemeinden sind in erster Linie verantwortlich für die kommunale Siedlungsentwicklung und Hauptadressat der angestrebten Arbeitsergebnisse. Im Weiteren beteiligten sich die Landratsämter Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen sowie das Regierungspräsidium Freiburg. Der ebenfalls eingebundene Regionalverband Südlicher Oberrhein hat im Feld der gewerblichen Bauflächen im Besonderen Kenntnisse über die Entwicklung in der gesamten Region.

In die Projektarbeit wurde zudem die regionale Wirtschaftsförderung, die Industrie- und Handelskammer sowie die Immobilien- und Kreditwirtschaft integriert. Der Grund hierfür lag in der Absicht, die Nachfrageseite nach Flächen bereits in der Phase der Angebotsbestimmung ausreichend zu berücksichtigen. Die lokale Kredit- und Immobilienwirtschaft hat besonderes Interesse, Bauwillige in der Region Freiburg zu halten. Die Flächen und Objekte im Bestand bilden ihr Kerngeschäft der Zukunft.

Beteiligt wurden in PFIF auch Freie Stadtplaner und Architekten. Als Berater für Kommunen wurden sie etwa bei Fragen der qualitätvollen Aktivierung von Innenentwicklungsvorhaben in die Bearbeitung des Projektes eingebunden.

Eine zentrale Rolle in der Kommunikation der Projektinhalte hatte der Verbundpartner Stadt Freiburg i. Br. inne. Als Oberzentrum und engagierte Kommune einer nachhaltigen Stadtentwicklung, galt es von Seiten der Stadt möglichen Berührungsängsten und Vorbehalten kleinerer Kommunen entgegen zu wirken.

Die Stadt Freiburg hatte sich im Rahmen ihrer Aufgabenstellungen in PFIF besonders der Zusammenarbeit mit den anderen Stellen und Institutionen der Region Freiburg verschrieben und diese Kooperationen intensiv und erfolgreich durchgeführt. Dazu zählen u.a. Aktivitäten in den Gremien der Region Freiburg, erwähnt sei z.B. der „Ständige Ausschuss der Region Freiburg“ oder die „Arbeitsgemeinschaft Flächenentwicklung“. Der Ständige Ausschuss hat die Aufgabe, die Aktivitäten in den verschiedenen Gremien zu koordinieren und zusammenzufassen. Des Weiteren sind intensive Diskussionen und Abstimmungen mit den beiden involvierten Landkreisen (Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen), dem Regionalverband Südlicher Oberrhein sowie dem Regierungspräsidium Freiburg zu nennen. Ein Beleg für die erfolgreiche Zusammenarbeit ist die vom Regierungspräsidenten Julian Würtenberger übernommene Schirmherrschaft für die „Allianz zum Nachhaltigen Flächenmanagement“.

Eine integrative Aufgabe des Verbundpartners Stadt Freiburg lag in der Organisation und Durchführung der Veranstaltungen in PFIF. Bis auf die Abschlussveranstaltung fanden sämtliche Workshops, PFIF – Foren und Infotreffen zu einzelnen Bausteinen in den Räumlichkeiten der Stadt Freiburg statt.

Besonders erwähnt werden sollte in diesem Zusammenhang auch die intensive Zusammenarbeit im Projekt mit den regionalen Medien – allen voran mit der Badischen Zeitung. Dies hat sich in einem intensiven und allgemein positiven Medienecho zu PFIF niedergeschlagen (siehe Pressebeiträge auf [www.pfif.info](http://www.pfif.info) sowie in den Anhänge).

## **2.2 Modul „Standards nachhaltiger Siedlungsentwicklung zum Flächenmanagement“**

Die Bestandteile des Moduls waren Gegenstand der Workshops sowie der zweiten Forumsveranstaltung. In den beiden Workshops ging es um die inhaltliche Erarbeitung der Standards in Arbeitsgruppen.

Im ersten Workshop am 01. April 2009 in Freiburg wurden die im Projekt PFIF vorgesehenen Standards vorgestellt. Zu Beginn der Diskussion stand die Frage nach Erwartungen an gemeinsame Qualitätsstandards. Es wurde genannt, dass diese die Abwägung innerhalb der Bauleitplanung erleichtern könnten. Die Entwicklung eines Katalogs, in dem die verschiedenen Themenbereiche abgearbeitet werden, wurde von den Kommunen für sinnvoll erachtet. Der Prüfkatalog böte eine Orientierung in der politischen Arbeit und Diskussion.

Zwei Arbeitsgruppen diskutierten über eine ***gemeinsame Vorgehensweise zur Erfassung der Innenentwicklungspotenziale***, den Mindestanforderungen bei der Erfassung sowie Möglichkeiten zur Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen in der Bauleitplanung.



Abbildung 4: Impressionen eines PFIF Workshops zum Thema „Standards der Siedlungsflächenentwicklung“;  
Quelle: Stadt Freiburg

Im zweiten Workshop am 20. Mai 2009 wurden die im ersten Workshop erarbeiteten Ergebnisse vorgestellt und ausführlich mit den teilnehmenden Akteuren abschließend abgestimmt. Die beiden weiteren Bestandteile der „Standards“ **Qualitäts-Check** für Neubaugebietsausweisungen und eine **Methode zur (Erfolgs-) Bilanzierung der Siedlungsflächenentwicklung (Monitoring)** wurden im Anschluss vom Projektteam präsentiert und im Plenum intensiv diskutiert.

Am 07. Dezember 2009 fand die zweite Forumsveranstaltung des Forschungsprojekts PFIF statt, in deren Mittelpunkt die Unterzeichnung der "**Allianz zum Nachhaltigen Flächenmanagement**" stand. Die Allianz bildet ein freiwilliges Bündnis zwischen Städten und Gemeinden der Region Freiburg mit dem Ziel, durch die Anwendung der in den beiden vorangegangenen Workshops erarbeiteten Standards im Rahmen der Bauleitplanung eine zukunftsfähige, bedarfsorientierte und qualitätsvolle Siedlungsflächenentwicklung in der Region zu fördern und zu etablieren. Bei der Veranstaltung unterschrieben 13 Städte und Gemeinden der Region Freiburg. Die Allianz steht unter der Schirmherrschaft des Regierungspräsidenten Julian Würtenberger und wird unterstützt von den beiden Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen sowie dem Regionalverband Südlicher Oberrhein.

### 2.3 Modul Umsetzungsinstrumente regionalen Flächenmanagements

Im Baustein „**Internetbasierte Baulückenbörse**“ fand am 01. April 2009 der erste Workshop zum Thema in Freiburg statt. Das Projektteam erläuterte die Ziele, Aufbau und Zeitplanung der Baulückenbörse. Interessierte Gemeinden konnten sich für die Pilotphase anmelden. Es konnte bereits ein erster html-Entwurf der Baulückenbörse präsentiert und die vorgesehenen Funktionen erläutert werden (z.B. Suche nach Baulücken im Bestand oder Leerständen via Karte). Von Seiten verschiedener Kommunen wurde die Notwendigkeit der Abgrenzung von einer Maklertätigkeit betont.

Es folgten zwei weitere Arbeitstreffen mit den an der Pilotphase der Baulückenbörse beteiligten Kommunen. Im Mittelpunkt der ersten Veranstaltung am 23. Juli 2009 stand das gemeinsame Vorgehen bei der Eigentümeransprache. Die Kommunen sollten nach Ermittlung der Baulücken die Eigentümer anschreiben und mittels eines gemeinsam entworfenen Fragebogens zu einer möglichen Verkaufsabsicht befragen. Die Befragung ist Grundlage für den Aufbau der Börse. In der zweiten Veranstaltung am 30. November 2009 konnten die Ergebnisse der Eigentümeransprache besprochen werden. Des Weiteren wurden die technischen Aspekte für das Internetportal geklärt.

Im Baustein „**Regionaler Wohnbauflächenpool**“ war ein intensiver Dialog der beteiligten Akteure Grundlage für die erstmalige Initiierung dieses innovativen Instruments in der Region Freiburg.

Im Rahmen des PFIF-Workshops am 20. Mai 2009 wurde das Konzept eines Regionalen Wohnbauflächenpools erstmals diskutiert und in Arbeitsgruppen bearbeitet. Herr Prof. Dr. Ruther-Mehlis stellte die Grundidee und die Wirkungsprinzipien eines regionalen Wohnbauflächenpools vor. Als ein Ergebnis der beiden anschließenden Arbeitsgruppen wurde angeführt, dass der „Leidensdruck“ in der Region noch nicht groß genug sei, um genügend Anreize für eine gemeinsame Umsetzung eines Wohnbauflächenpools zu erreichen. Ein geringes Problembewusstsein und „Kirchturmdenken“ in kommunalen Gremien wurden als Haupthindernisse für eine Kooperation gesehen. Gleichzeitig wurden aber auch viele Punkte identifiziert, bei denen die Chance auf die Ausweitung der Handlungsspielräume im Rahmen eines Pools gesehen werden. Dazu gehören beispielsweise die Einbringung von Ausgleichsflächen in den Pool und die Stärkung des „Wir-Gefühls“ in der Region.



Abbildung 5: Impression von PFIF Workshop zum regionalen Wohnbauflächenpool; Quelle: Stadt Freiburg

Beim Bürgermeistersprengel der Tuniberg-Gemeinden am 22. April 2010 in Umkirch wurde der Wohnbauflächenpool vorgestellt. Anwesend waren ca. 15 Bürgermeister und Ortsvorsteher. Vor dem Hintergrund des aufgezeigten demografischen Wandels betonten die Gemeindevertreter, dass die Entwicklung von Neubauland in Zukunft keine große Bedeutung mehr hat. Kooperationen im Bereich Wohnen wurden als sehr (zu) komplex angesehen. Interkommunale Wohngebiete hätten zudem nicht die gewünschte (Angebots)Vielfalt und seien für die Gemeindevertreter schwer kommunizierbar. Ein Pool-Modell wurde hier als nicht praktikabel und in Gremien als nicht durchsetzbar angesehen.

Das erste konkrete Vertiefungsgespräch mit interessierten Gemeinden fand am 23. September 2009 statt. Beteiligt waren neben der Stadt Freiburg die Gemeinden Gottenheim, March und Umkirch. Ein Ergebnis der Veranstaltung war, dass die konzeptionelle Fortführung durch die Gemeinde Gottenheim und die Stadt Freiburg weitergeführt werden soll. Die anderen Kommunen blieben interessierte Begleiter und Diskussionspartner.

In zwei weiteren Veranstaltungen wurde das Poolkonzept „Gottenheim – Freiburg“ durch das Projektteam anhand von konkreten Zahlen für ein potentielles Baugebiet in Gottenheim berechnet und vorgestellt.

Im Baustein „**Nachfrageorientierter Gewerbeflächendialog**“ war ein zentraler Ansatzpunkt die Zusammenführung der verschiedenen Akteure. Neben den kommunalen Akteuren und Planungsfachbehörden waren dies vor allem die kommunale und regionale Wirtschaftsförderung sowie Vertreter der Unternehmen. Durch den gemeinsamen Dialog sollten Informationsdefizite zwischen den Flächennachfragern und -anbietern gemeinsam herausgearbeitet werden.

Der Workshop am 22. Oktober 2009 stellte im Rahmen von PFIF den Auftakt zum Gewerbeflächendialog dar. In dieser ersten Veranstaltung wurden die Vertreter der Kommunen, Behörden und der Wirtschaftsförderung zusammengeführt. Im Mittelpunkt der Veranstaltung stand die Information und Diskussion über Daten und Fakten zum Angebot an Gewerbeflächen in der Region Freiburg. Bernd Dallmann, Geschäftsführer der Wirtschaftsregion Freiburg referierte über die Gewerbeflächenentwicklung in der Wirtschaftsregion Freiburg. Nach Herrn Proske, Stellvertretender Verbandsdirektor Regionalverband Südlicher Oberrhein wird laut einer Gewerbeflächenstudie des Regionalverband Mittlerer Oberrhein bei planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen dort eine Bedarfsdeckung von 200% erreicht.

Am 20. April 2010 fand die zweite Veranstaltung zum Gewerbeflächendialog in den Räumlichkeiten der Industrie- und Handelskammer (IHK) Südlicher Oberrhein statt. Hier wurde ausschließlich die Unternehmenseite gehört, um deren Sichtweise scharf konturiert herausarbeiten zu können. In der Diskussion wurden Thesen der Diskussionsergebnisse des ersten Workshops besprochen. Die These etwa nach der 90% der Nachfrage nach Gewerbeflächen von bereits in der Region ansässigen Unternehmen komme, wurde von Unternehmenseite einstimmig bestätigt. Nach Einschätzung der Unternehmer gibt es ausreichend Flächen in der Region und darunter auch viele gute Flächen. Auch Flächen für Logistik (in anderen Regionen von Baden-Württemberg oft ein Engpassfaktor) sind verfügbar.

Ein dritter, gemeinsamer Workshop, in dem die Erfahrungen der vorangegangenen Veranstaltungen diskutiert und zusammengeführt werden sollten, konnte trotz intensiver Bemühungen des PFIF-Projektteams nicht durchgeführt werden. Es zeigte sich, dass es derzeit einige Reibungspunkte zwischen zentralen Akteuren vor Ort gibt und infolgedessen keine gemeinsame Gesprächsbasis hergestellt werden konnte. Auf bestehende Organisations- oder Kommunikationsstrukturen konnte dabei nicht aufgebaut werden.

## 2.4 Forumsveranstaltungen und Workshops im Projekt PFIF im Überblick

- **1. Forums- und Auftaktveranstaltung** am 25. November 2008 im Technischen Rathaus in Freiburg.
- **Workshop "Standards der Siedlungsflächenentwicklung" und "Baulückenbörse"**  
am 1. April 2009 im Technischen Rathaus in Freiburg.
- **Workshop "Standards der Siedlungsflächenentwicklung" und "Perspektive Wohnbauflächenpool"**  
am 20. Mai 2009 im Technischen Rathaus in Freiburg.
- **1. Workshop "Regionaler Gewerbeflächendialog"**  
am 22. Oktober 2009 im Technischen Rathaus in Freiburg.

- **2. Forumsveranstaltung „Allianz zum Nachhaltigen Flächenmanagement“**  
am 7. Dezember 2009 im Oberen Saal der Gerichtslaube im Rathaus Freiburg.
- **2. Workshop "Regionaler Gewerbeflächendialog"**  
am 20. April 2010 in den Räumlichkeiten der IHK Freiburg.
- **3. Forums- und Abschlussveranstaltung**  
am 22. September 2010 im Konferenzraum Schwarzwald im Regierungspräsidium Freiburg.

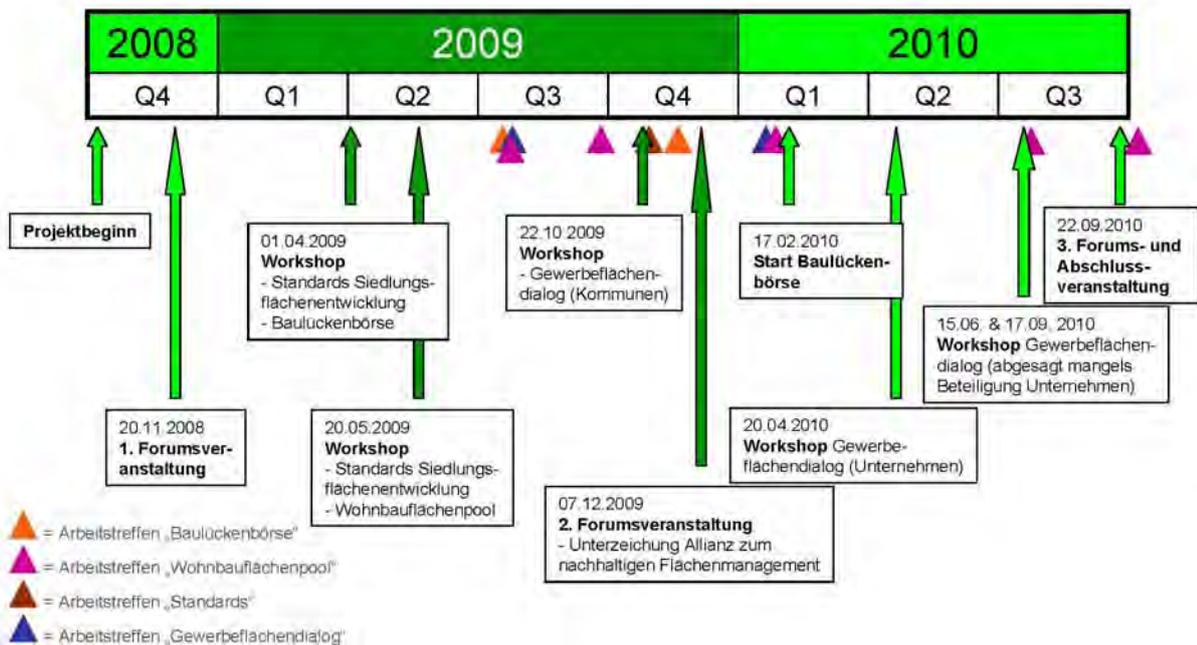


Abbildung 6: Zeitschiene inkl. Veranstaltungen im Projekt PFIF; Quelle: eigene Darstellung Öko-Institut

## 2.5 Veröffentlichungen und Vorträge im Rahmen des PFIF-Projekts

Neben den in den Anhängen dargestellten Medien- und Presseartikeln, sind vor allem folgende Veröffentlichungen zu nennen:

**Fischer, H.:** Zukunftsfähig, bedarfsorientiert und qualitativvoll! - Siedlungsflächenentwicklung ländlicher Gemeinden in der Region Freiburg im Dialog – Vorstellung des Projekts PFIF auf dem 4. Hochschultag 2009, „Strukturentwicklung Ländlicher Raum in Baden-Württemberg“, am 23.10. 2009 in Stuttgart.

**Fischer, H.:** Perspektive Wohnbauflächenpool in der Region Freiburg, Vortrag auf dem Forum Baulandmanagement NRW, am 15.09.2009 in Aachen.

**Ruther-Mehlis, A.:** Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg, Präsentation bei der Tagung „Effizientes Flächenmanagement in Forschung und Praxis“ am 16.07.10 in Mannheim, veranstaltet von: Verband Region Rhein-Neckar; Deutsches Institut für Urbanistik GmbH (Difu); Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg.

**Schmid, S. u. Fischer, H.:** Die Zukunft des Wohnungsbaus liegt im Bestand – Regionale Zusammenarbeit als Beitrag zur Gewinnung neuer Flächenpotentiale. BWGZ Gemeindetag Baden-Württemberg 24, 2010.

**Lehmann, I:** Baulücken-Börse mit PFIF, in: Ökologisch Bauen und Renovieren, BUND – Jahrbuch 2011.

**Bleher, D.:** Praxisbeispiele regionalen Flächenmanagements in der Region Freiburg. Vortrag auf der Tagung: „Auf dem Weg zur Nachhaltigkeit - Flächenmanagement in Kommune und Region“ am 27. Jan. 2011 in Frankfurt.

Die zu allen Projektveranstaltungen verwendeten Präsentationen sowie vier Projektplakate zu den einzelnen Projekt-Bausteinen finden sich als Download auf der PFIF-Webseite [www.pfif.info](http://www.pfif.info).

### **3 Allianz & Standards zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung**

#### **3.1 Allianz zum nachhaltigen Flächenmanagement**

Mit dem Ziel, eine flächensparende Siedlungs- und aktive Innenentwicklung in der Region Freiburg zu fördern, wurden im Rahmen des Projekts einheitliche Standards zur Flächenbemessung und Flächenbewertung zur Anwendung in der Bauleitplanung entwickelt. Kommunen, die diese Standards anwenden, leisten aktiv einen konkreten Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme in der Region und nehmen eine Vorreiterrolle zur Gewährleistung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung innerhalb der Regionen Baden-Württembergs ein.

Die Anwendung der Standards zum Zweck einer zukunftsfähigen, bedarfsorientierten und qualitätsvollen Siedlungsflächenentwicklung in der Region wurde mit der neu begründeten „Allianz zum Nachhaltigen Flächenmanagement“ befördert und politisch institutionalisiert. Damit wird der mit dem Projekt „Kommunales Flächenmanagement in der Region“ (komreg) im Jahr 2006 initialisierte Dialog zum nachhaltigen Flächenmanagement fortgeführt und diesem eine neue Bedeutung verliehen. Die regionale Allianz zum Nachhaltigen Flächenmanagement begründet sich auf das Bekenntnis zur Anwendung folgender Handlungsansätze:

- Erfassung und Bemessung vorhandener Innenentwicklungspotenziale in den Gemeinden und deren Berücksichtigung im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung,
- Anwendung eines Qualitäts-Check für bedarfsgerechte und qualitätsvolle Neubaugebietentwicklungen am Siedlungsrand und
- Erfolgsbilanzierung (Monitoring) der Innenentwicklung.

Durch die Anwendung einheitlicher Standards zur Siedlungsentwicklung im Rahmen der Allianz wird zwischen den Städten und Gemeinden eine Quergerechtigkeit gewährleistet, indem - aufbauend auf einer einheitlichen Ermittlung und Bewertung der Innenentwicklungspotenziale - insbesondere deren Anrechnung bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen nach der gleichen Methode erfolgt. Gleichzeitig wird durch den Einsatz der Standards der bewusste Umgang mit der Ressource Fläche gefördert. Die genaue Kenntnis von Umfang und Lage der Innenentwicklungspotenziale vereinfacht zudem deren Aktivierbarkeit (z.B. Nutzbarmachung von Baulücken).

Durch die Anwendung des Qualitäts-Check wird - unter Abwägung der Erfordernis von Neuausweisungen durch die Berücksichtigung der Potenziale im Bestand - auf die Sicherung der Qualität von noch erforderlichen Neubaugebieten am Siedlungsrand hingewirkt. Fehlentwicklungen werden vermieden und somit Kosten eingespart.

Ein kontinuierliches Monitoring dient zur Kontrolle und Bilanzierung der angewandten Maßnahmen der Innenentwicklung.

Für die drei Säulen der Allianz stehen jeweils Handlungshilfen zur Verfügung, die im Rahmen von Workshops gemeinsam mit den beteiligten Kommunen erarbeitet und abgestimmt wurden (siehe Anhänge). Die Handlungshilfe zur Erfassung und Bewertung der Innenentwicklungspotenziale stellt eine Konkretisierung und Verfeinerung der Hinweise zur Plausibilitätsprüfung des Bauflächenbedarfs im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch dar, welche das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg 2009 zur Verfügung gestellt hat.

Bislang haben sich 14 Städte und Gemeinden der Region Freiburg (Au, Ballrechten-Dottingen, Ebringen, Eichstetten a.K., Emmendingen, Freiburg i.Br., Gottenheim, Gundelfingen, Herbolzheim, Kirchzarten, Merzhausen, Schallstadt, Vogtsburg i.K., Waldkirch) im Rahmen der Allianz auf freiwilliger Basis dazu verpflichtet, die entwickelten Standards zu berücksichtigen. Unterstützung findet die Allianz durch die Landkreise Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen, den Regionalverband Südlicher Oberrhein sowie das Regierungspräsidium Freiburg. Das Regierungspräsidium Freiburg hat in Person des Regierungspräsidenten offiziell die Schirmherrschaft für die Allianz übernommen und unterstreicht damit die Bedeutung freiwilligen Engagements für eine flächensparende Siedlungsentwicklung. Die öffentliche Unterzeichnung der regionalen Allianz durch die Kommunen erfolgte im Rahmen des zweiten PFIF-Forums am 7. Dezember 2009 in Freiburg. Als weitere Kommune ist Gundelfingen im September 2010 der Allianz beigetreten. Es besteht jederzeit die Möglichkeit, dass sich weitere Städte und Gemeinden der Region an der Allianz beteiligen. Damit ist eine Basis für ein gemeinsames Engagement zur Reduzierung des Flächenverbrauchs in der Region Freiburg geschaffen. Neben der Bereitschaft zur Anwendung der Standards zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung befördert die Allianz auch den Dialog zum Flächenmanagement (siehe Kapitel 3). Durch die offizielle Beteiligung kommunaler und regionaler Entscheidungsträger erhält die Allianz ein politisches Gewicht, welches das gemeinsame Ziel Flächensparen in politischen Gremien und auch in der Öffentlichkeit verankert und forciert. Nach Projektabschluss wurde die Allianz in die Obhut des Regierungspräsidiums Freiburg übergeben. Sie ist auch zukünftig für die Teilnahme weiterer Städte und Gemeinden der Region offen. Ebenso stehen die entwickelten Standards in Form von Arbeitshilfen für die kommunale Bauleitplanung allen Kommunen in der Region und darüber hinaus zur Verfügung.



Abbildung 7: Öffentliche Unterzeichnung der Allianz zum nachhaltigen Flächenmanagement; Quelle: Stadt Freiburg

Die freiwillige Teilnahme von bereits 14 der insgesamt 75 Kommunen in der Region Freiburg an dem Bündnis zeigt, dass den verschiedenen Akteuren in der Region die Notwendigkeit, aber vor allem auch die Vorteile einer maßvolleren Siedlungsentwicklung bewusst sind. Diese Städte und Gemeinden wollen aktiv auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung hinwirken. Entscheidend für den Erfolg und insbesondere für die erfolgreiche Einbeziehung der Städte und Gemeinden war, dass die kommunale Planungshoheit durch die Teilnahme an der Allianz nicht eingeschränkt wird.

### 3.2 Standards der Siedlungsentwicklung

Die aktuellen Entwicklungen, insbesondere der demografische Wandel mit stagnierenden bzw. rückläufigen Bevölkerungszahlen, erfordern einen vorausschauenden Umgang mit Flächen auf kommunaler und regionaler Ebene. Seitens der Landesregierung Baden-Württemberg wird auf politischer Ebene eine entsprechende Zielsetzung verfolgt. Die seit 2009 vorliegenden Hinweise zur Plausibilitätsprüfung des Bauflächenbedarfs sollen die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf kommunaler Ebene konkret unterstützen, indem vorhandene Innenentwicklungspotenziale im Rahmen des Genehmigungsverfahrens vor der Entwicklung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich nachgewiesen werden müssen. Gleichzeitig steigen die Anforderungen an die Qualität von Wohnstandorten.

Gerade kleineren Kommunen fehlen entsprechenden Hilfestellungen und klar umrissene Standards sowohl zur Erfassung und Bemessung vorhandener Innenentwicklungspotenziale als auch zur Beurteilung noch erforderlicher Siedlungserweiterungsoptionen. Im Rahmen von PFIF wurden aus diesem Grund Standards zur Anwendung in der kommunalen Bauleitplanung erarbeitet und zur Verfügung gestellt.

Als Grundlage zur Entwicklung der Standards wurden Regionalpläne und Flächennutzungspläne aus der Region Freiburg sowie aus weiteren Regionen analysiert und die hierin enthal-

tenen Aussagen bezüglich einer flächensparenden Siedlungsentwicklung vergleichend gegenübergestellt. Des Weiteren wurden Experteninterviews mit kommunalen Vertretern geführt. Im Rahmen von Workshops wurden Fragen zur konkreten Ausgestaltung der zu entwickelten Standards gemeinsam mit den Vertretern aus der Praxis diskutiert.

### **3.2.1 Erfassung und Bemessung von Innenentwicklungspotenzialen**

Die Analyse verschiedener Flächennutzungspläne aus der Region Freiburg sowie auch aus weiteren Regionen ergab zunächst, dass im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung bezüglich der Erfassung und Berücksichtigung von bestehenden Innenentwicklungspotenzialen bislang z.T. erhebliche Unterschiede bestehen.

Zu diesem Ergebnis führte auch der PFIF-Workshop am 1. April 2009, bei dem die Mehrheit der Teilnehmer eine einheitliche Methode zur Erfassung und Anrechnung der Innenentwicklungspotenziale in der Bauleitplanung grundsätzlich als sinnvoll und notwendig einschätzte. Gemeinden, die bereits über ein umfassendes Innenentwicklungskataster verfügen, äußerten in der Diskussion, dass sie sich gegenüber Gemeinden ohne Erfassung der Innenentwicklungspotenziale benachteiligt sehen, wenn es um die Genehmigung von Bauleitplänen und den hierbei erforderlichen Nachweis der Innenentwicklungspotenziale geht. Der qualifizierte Nachweis der Innenentwicklungspotenziale könnte die Anforderungen an deren Nutzbarmachung erhöhen und den Spielraum für Neuausweisungen gegenüber anderen Gemeinden einschränken. Diesbezüglich wurde eine Gleichbehandlung gefordert, die nach Ansicht der beteiligten Akteure mit Hilfe eines einheitlichen Vorgehens bei der Erfassung und Bemessung der Potenziale erreicht werden kann. Der Wahrung der kommunalen Planungshoheit wurde in diesem Zusammenhang ein hoher Stellenwert beigemessen.

Zusätzlich wurden im Rahmen des Projektes Interviews mit kommunalen Vertretern geführt, um unter anderem das aktuelle Vorgehen bei der Erfassung und Bemessung von Innenentwicklungspotenzialen zu analysieren und Handlungsbedarf abzuleiten. Auch hier wurde offenkundig, dass seitens der Kommunen Bedarf an einer Unterstützung zum Umgang mit Potenzialen im Bestand besteht. Die zu diesem Zeitpunkt neue Plausibilitätsprüfung des Bauflächenbedarfs wurde z.T. als abstrakt empfunden und dementsprechend Konkretisierungen in Form von Handlungshilfen gewünscht. Generell wurde aber auch hier deutlich, dass seitens der Kommunen das Bewusstsein für einen sparsameren Umgang mit der Fläche durchaus vorhanden ist.

Im Rahmen der weiteren Projektarbeit wurden aufbauend auf den genannten Erkenntnissen Empfehlungen für eine gemeinsame Vorgehensweise zur Erfassung und Bemessung von Innenentwicklungspotenzialen in den Kommunen der Region Freiburg (siehe Anhänge) erarbeitet. Hierbei erfolgte eine stetige Einbeziehung der unterschiedlichen Akteure im Zuge der verschiedenen Workshops und Veranstaltungen, um die Praxistauglichkeit der Empfehlungen zu gewährleisten. Die entstandene Arbeitshilfe liefert den Kommunen eine Übersicht über die zur Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen erforderlichen Datengrundlagen (ALK, Luftbilder etc.) und empfiehlt Erhebungskategorien (Baulücken, geringfügig genutzte Flächen, Brachflächen, Althofstellen, Leerstände). Insbesondere werden ausführliche Hin-

weise zur Vorgehensweise zur Erfassung der Innenentwicklungspotenziale gegeben. Der Arbeitsaufwand für die Erfassung wird für eine kleine Gemeinde auf zwei bis drei Tage geschätzt und ist damit auch in Anbetracht geringer personeller Ressourcen durchaus in der Praxis umsetzbar. Die Erfassung der Potenziale in einem GIS-gestützten Kataster ist die komfortabelste Lösung, da sie die Möglichkeit der kontinuierlichen Fortschreibung gewährleistet. Die Erfassung muss aber nicht zwingendermaßen in Form eines digitalen Katasters erfolgen, sondern kann z.B. auch in Listen vorgenommen werden, so dass keine neue Software bereitgestellt werden muss.

Die nach den genannten Prinzipien erfassten Innenentwicklungspotenziale stellen ein theoretisches Potenzial dar. Hiervon kann im Sinne einer qualitätsorientierten Innenentwicklung aufgrund unterschiedlicher Einflussfaktoren (Eigentümerinteressen, ökologische und städtebauliche Aspekte etc.) nur ein Teil aktiviert, d.h. einer Nutzung zugeführt werden. Demnach muss aus dem erfassten theoretischen das realisierbare Potenzial abgeleitet werden. Aufbauend auf den Ergebnissen des REFINA-Projektes „Kommunales Flächenmanagement in der Region“ (komreg) in der Region Freiburg wurden hierzu Aktivierungsraten angesetzt, mit denen Annahmen zur Aktivierbarkeit aller Innenentwicklungspotenziale einer Gemeinde getroffen werden. Diese Aktivierungsraten wurden in einem komreg-Projektworkshop gemeinsam mit Praxisvertretern entwickelt. Zusätzlich boten Erfahrungswerte zur jährlichen „Auffüllung“ von Baulücken im Innenbereich aus anderen Kommunen eine entsprechende Orientierungshilfe. Eine aufwändige Beurteilung der Aktivierbarkeit aller Einzelflächen kann damit entfallen. Für die Bemessung des realisierbaren Innenentwicklungspotenzials wurde aufgrund der unterschiedlichen Ausgangsbedingungen zwischen Ländlichem Raum und Verdichtungsraum/ Randzone des Verdichtungsraums unterschieden. Für Kommunen im Ländlichen Raum wurde eine Aktivierungsrate von 1,8 % pro Jahr angesetzt, d.h. es wird davon ausgegangen, dass pro Jahr 1,8 % aller Innenentwicklungspotenziale aktiviert werden können. Bei einem Planungszeitraum von 15 Jahren würde dies eine Aktivierung von ca. 24 % aller ursprünglich erhobenen Innenentwicklungspotenziale bedeuten. Für Kommunen im Verdichtungsraum und in der Randzone des Verdichtungsraums wurde wegen der anzunehmenden höheren Nachfrage nach Grundstücken eine Aktivierungsrate von 2,3 % pro Jahr angesetzt.

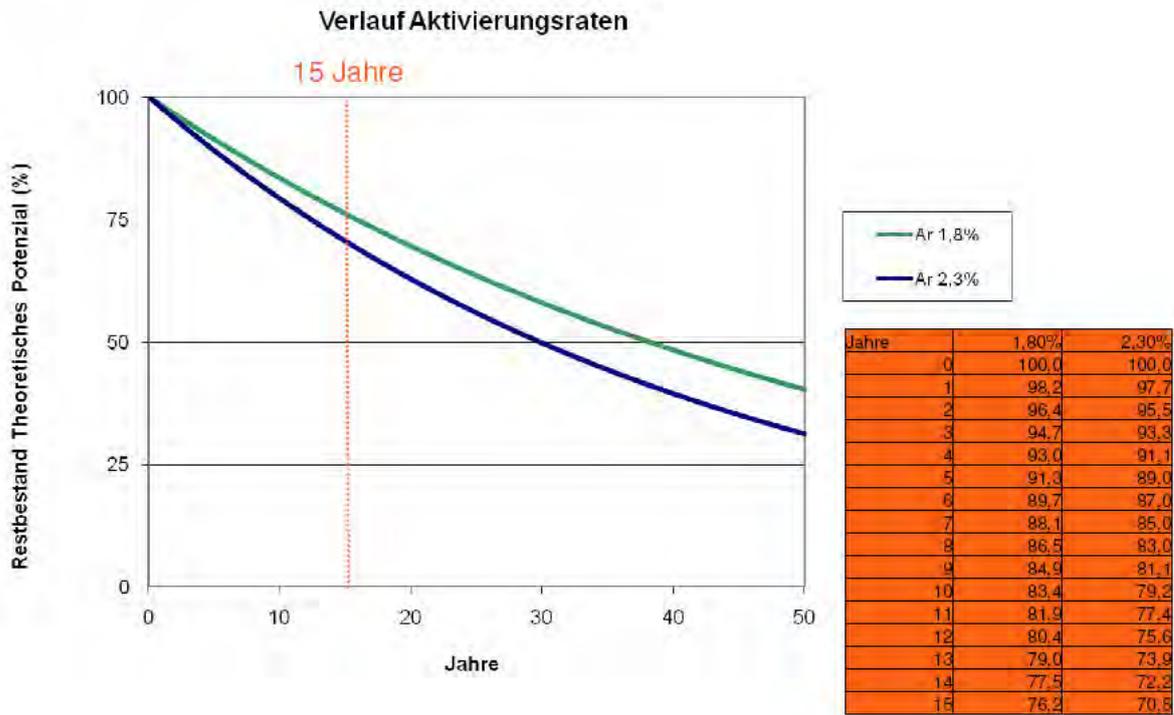


Abbildung 8: Verlauf Aktivierungsraten; Quelle: eigene Darstellung Baader Konzept GmbH

Die Kommunen können mit Hilfe dieses Ansatzes eine realistische Abschätzung der innerhalb des Gemeindegebietes bestehenden, aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale vornehmen und diese gegenüber Gemeinderat, Öffentlichkeit und vor allem auch gegenüber der Genehmigungsbehörde kommunizieren. Mit der Bereitstellung einheitlicher Empfehlungen zur Erfassung und Bemessung von Innenentwicklungspotenzialen im Rahmen von PFIF besteht die Grundlage für eine Gleichbehandlung von Kommunen bei der Genehmigung von Flächennutzungsplänen und der Erarbeitung von Bebauungsplänen.

Die Arbeitshilfe stellt eine Konkretisierung bzw. Hilfestellung zu den Hinweisen der Zielvereinbarung zwischen Regierungspräsidium und Landratsämtern (Plausibilitätsprüfung des Bauflächenbedarfs) dar, mit der die Potenziale im Bestand erfasst und bemessen und damit der noch bestehende Bedarf an Wohnbauflächen abgeleitet werden kann (vgl. Abbildung 9).

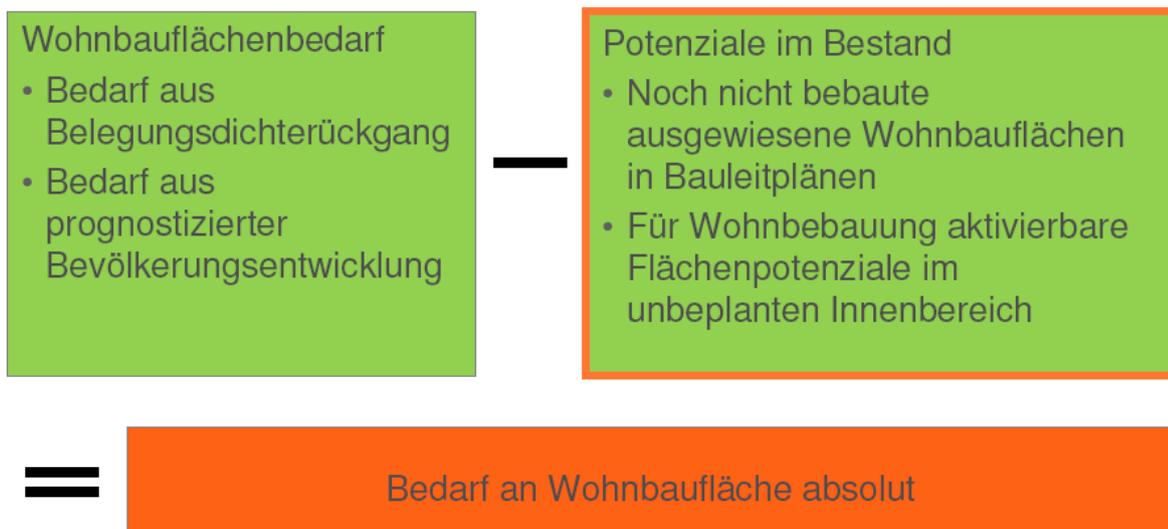


Abbildung 9: Veranschaulichung der Plausibilitätsprüfung des Bauflächenbedarfs; Quelle: Eigene Darstellung nach den Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung des Bauflächenbedarfs

### 3.2.2 Qualitäts-Check für Wohnbauflächen

Sofern nach Erfassung und Bemessung der Innenentwicklungspotenziale in einer Gemeinde noch Bedarf an neuen Wohnbauflächen besteht, können diese mit Hilfe des im Rahmen von PFIF entwickelten Qualitäts-Check bewertet werden, um eine bedarfsgerechte und qualitätsvolle Entwicklung von Baugebieten sicher zu stellen (siehe Anhänge).

Grundlage bei der Entwicklung des Qualitäts-Check stellte insbesondere die Auswertung unterschiedlicher Flächennutzungspläne dar. Diese wurden hinsichtlich eingesetzter Standards und Kriterien der Standortsuche, Standortbewertung und Bedarfsbestimmung für neue Siedlungsflächen analysiert und vergleichend gegenübergestellt. Hierbei zeigte sich, dass bislang von Kommune zu Kommune, aber auch innerhalb einer einzelnen Kommune im Zuge verschiedener Planungen unterschiedliche Herangehensweisen zur Bewertung potenzieller Wohnbauflächen zum Einsatz kommen. Zum Teil werden Steckbriefe mit detaillierten Angaben zu Erschließung, Umgebung, Versorgung, Ortsbild, Immissionen etc. angewandt, zum Teil erfolgt lediglich eine verbal-argumentative Beschreibung. Ökonomische Aspekte werden in den Planwerken in der Regel nicht berücksichtigt.

Die durchgeführten Experten-Interviews mit kommunalen Vertretern bestätigten diese Erkenntnisse. In der Regel wird – gerade in kleinen Gemeinden - kein einheitlicher Kriterienkatalog angewandt, sondern je Fläche die Vor- und Nachteile individuell betrachtet. Die Entscheidung zur Entwicklung einer Fläche fällt oftmals aufgrund einer subjektiven Beurteilung (z.B. Bereitschaft der Eigentümer zum Verkauf) oder aufgrund von politischen Interessen. Im Hinblick auf eine Gleichbehandlung der Kommunen sowie als Arbeitserleichterung in der täglichen Praxis wurde die Bereitstellung eines einheitlichen Bewertungs-Tools zur Beurtei-

lung von Flächen gerade auch für kleinere Gemeinden als wünschenswert und hilfreich erachtet, auch für die Argumentation gegenüber dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit. Ein solches Bewertungstool gibt zudem Qualitätsanforderungen vor, die von ggf. beauftragten Planungsbüros bei der Erarbeitung von Bauleitplänen zu beachten sind.

In einem Workshop wurden gemeinsam mit Vertretern aus der Praxis die Erwartungen an gemeinsame Qualitäts-Standards diskutiert und Qualitätsmerkmale für die Neuausweisung von Wohnbauflächen erarbeitet. Der hieraus durch das Projekt-Team entwickelte Qualitäts-Check berücksichtigt in der Bewertung der potenziellen Gebiete städtebauliche, soziale, ökologische und ökonomische Aspekte. Diese können je nach kommunaler Schwerpunktsetzung gewichtet werden. Den genannten Themenfeldern werden jeweils Qualitätsmerkmale (z.B. mögliche städtebauliche Dichte, Nahversorgung, Folgekosten technischer Infrastruktur) mit entsprechenden Zielsetzungen zugeordnet. Anhand von Indikatoren werden die Merkmale schließlich bemessen und über ein Punktesystem bewertet. Unter das Themenfeld „Soziales“ fällt beispielsweise das Merkmal „Nahversorgung“ mit dem Indikator „Entfernung zu Nahversorgungszentrum“. Je nach Entfernung werden nun die Punkte vergeben: vier Punkte für eine Entfernung zum Nahversorgungszentrum zwischen 0 und 300 Metern, zwei Punkte für 300 bis 600 Meter und keine Punkte für eine Entfernung von über 600 Metern. Je näher die zu bewertende Fläche zum Nahversorgungszentrum liegt, desto besser schneidet sie in der Bewertung ab. Für verschiedene Indikatoren sind dem Qualitäts-Check Definitionen, Bewertungsrahmen, Berechnungshilfen und Literatur-Links hinterlegt, so dass die Bearbeitung in der kommunalen Praxis ohne weiteren Rechercheaufwand bewerkstelligt werden kann. Dabei orientiert sich die Messlatte der Zielerreichung an Werten aus Praxis und Forschung, welche die Zielsetzungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung aufnehmen. Die vergebenen Punkte werden automatisiert in eine Übersicht übertragen und können dort wiederum gewichtet werden, so dass individuelle Ausgangsbedingungen und Zielsetzungen der Gemeinden Berücksichtigung finden. Im Ergebnis liegt je bewerteter potenzieller Wohnbaufläche eine entsprechende Punktzahl vor, ergänzt durch eine Ergebnisgrafik.

Qualitäts-Check für Wohnbauflächen										
Bedarfsberechnung			Übersicht			Merkmalkatalog				
Übersicht drucken										
<b>Angaben zur Fläche</b>										
Eigene Angaben zur Fläche	Name	Beispielfläche								
	Lage / Ortsteil	xxxxx								
	Darstellung FNP	Wohnbaufläche								
	Größe in ha (Bruttobauland)	1,2								
Orientierung am errechneten Bedarf	Mögliche Anzahl an Einwohnern im Gebiet bei einer angegebenen Dichte von	84	Einwohner							
	Deckung des in der Bedarfsberechnung ermittelten Flächenbedarfs zu	70	Einwohner / ha							
		kein Bedarf ermittelt	%							
Themenfeld	Gewichtung Themenfeld	Kriterium	Nr.	Merkmal	Punkte Kriterium		Bedeutungs-faktor	Punkte gewichtet		Summe nach Gewichtung Themen-bereich
					Ist	max. möglich		Ist	max. möglich	
Städtebau	20	Integration in die Stadtstruktur	1.1	Lage / Städtebaulicher Zusammenhang	4,0	4,0	20 %	80,00	80,00	
			1.2	Mögliche städtebauliche Dichte (im Verhältnis zur Siedlungsstruktur)	4,0	4,0	30 %	120,00	120,00	
			1.3	Schutz und Entwicklung des Ortsbildes	4,0	4,0	20 %	80,00	80,00	
		Standort / Lage	1.4	Bestehende und zu erwartende Nutzungskonflikte	4,0	4,0	15 %	60,00	60,00	
			1.5	Anbindung an das Zentrum / Ortsteilzentrum	4,0	4,0	15 %	60,00	60,00	
					<b>20,0</b>	<b>20,0</b>	<b>100 %</b>	<b>400,00</b>	<b>400,00</b>	<b>80,00</b>
Soziales		Infrastrukturversorgung	2.1	Nahversorgung	4,0	4,0	25 %	100,00	100,00	
			2.2	Bildung und Betreuung	4,0	4,0	25 %	100,00	100,00	
		Mobilität	2.3	Anbindung an den ÖPNV (regional und lokal)	4,0	4,0	25 %	100,00	100,00	
			2.4	Freizeit und Kommunikation	4,0	4,0	15 %	60,00	60,00	

Abbildung 10: Ausschnitt-Qualitäts-Check zur Bewertung potenzieller Wohnbauflächen; Quelle: Eigene Darstellung

Ergänzend enthält der Qualitäts-Check ein Formular zur Berechnung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs einer Gemeinde, das sich an den Hinweisen des Wirtschaftsministeriums zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise orientiert. Hierin fließt auch das vorhandene theoretische Innenentwicklungspotenzial ein. Damit kann effizient und übersichtlich der absolute Bedarf an zusätzlicher Wohnbaufläche je Gemeinde ermittelt werden.

Insgesamt steht den Gemeinden ein schnell und unkompliziert einsetzbares Bewertungstool zur Betrachtung potenzieller Wohnbauflächen anhand von überprüfbaren Qualitätsmerkmalen zur Verfügung, basierend auf dem gängigen Programm MS-Excel. Damit wird einerseits eine Unterstützung bei der Auswahl zwischen mehreren Gebieten, die in einer Gemeinde entwickelt werden könnten, geleistet. Andererseits kann auch eine Optimierung bei der städtebaulichen Entwicklung einer bestimmten Fläche unterstützt werden. Es können damit nicht nur verschiedene Flächen innerhalb einer einzelnen Kommune, sondern prinzipiell auch Flächen innerhalb der Region miteinander verglichen werden, so dass die Grundlage für eine regional abgestimmte Siedlungsentwicklung gegeben ist.

Der Qualitäts-Check gewährleistet Transparenz und Orientierung in Entscheidungsprozessen, verortet das Thema Flächensparen auch in politischen Gremien und sichert die Qualität zukünftiger Siedlungsentwicklung, einhergehend mit einer Minimierung des Vermarktungsrisikos. Im Zuge dessen hilft er nicht zuletzt Fehlentwicklungen und insbesondere damit einhergehende Fehlinvestitionen zu vermeiden.

### 3.2.3 Erfolgsbilanzierung (Monitoring) der Innenentwicklung

Mit dem Ziel, Maßnahmen der Innenentwicklung einer Gemeinde kontrollieren und bilanzieren zu können, erfolgt schließlich eine Erfolgsbilanzierung. Dazu wird seitens der Kommunen eine turnusmäßige Berichterstattung der Siedlungsflächenentwicklung erbracht und damit anhand von Fakten das Verständnis für eine bedarfsgerechte, nachhaltige Siedlungsentwicklung gefördert. Das Erfolgsmonitoring stellt eine Argumentationsgrundlage und einen Leistungsnachweis in der Diskussion mit politischen Gremien und der Öffentlichkeit um zukünftige siedlungspolitische Entscheidungen dar und trägt so zum Bewusstseinswandel bei. Das gemeindliche Engagement in der Innenentwicklung und damit einhergehende Erfolge werden messbar.

Dabei greifen die Allianz-Kommunen auf die Indikatoren zur Siedlungsentwicklung der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) zurück, die im Internet kostenfrei und regelmäßig aktualisiert zur Verfügung gestellt sind. Die Indikatoren konzentrieren sich auf solche Aspekte der Bodennutzung, die unmittelbar durch kommunales Handeln beeinflusst werden und ermöglichen eine fortlaufende Bilanzierung innerhalb der Kommune (z.B. zweijährlicher Turnus) sowie einen Vergleich zwischen den Kommunen. Das Ergebnis je Kommune kann in Form einer einheitlichen Grafik (Wertungsscheibe) oder durch eine interaktive Karte dargestellt werden.

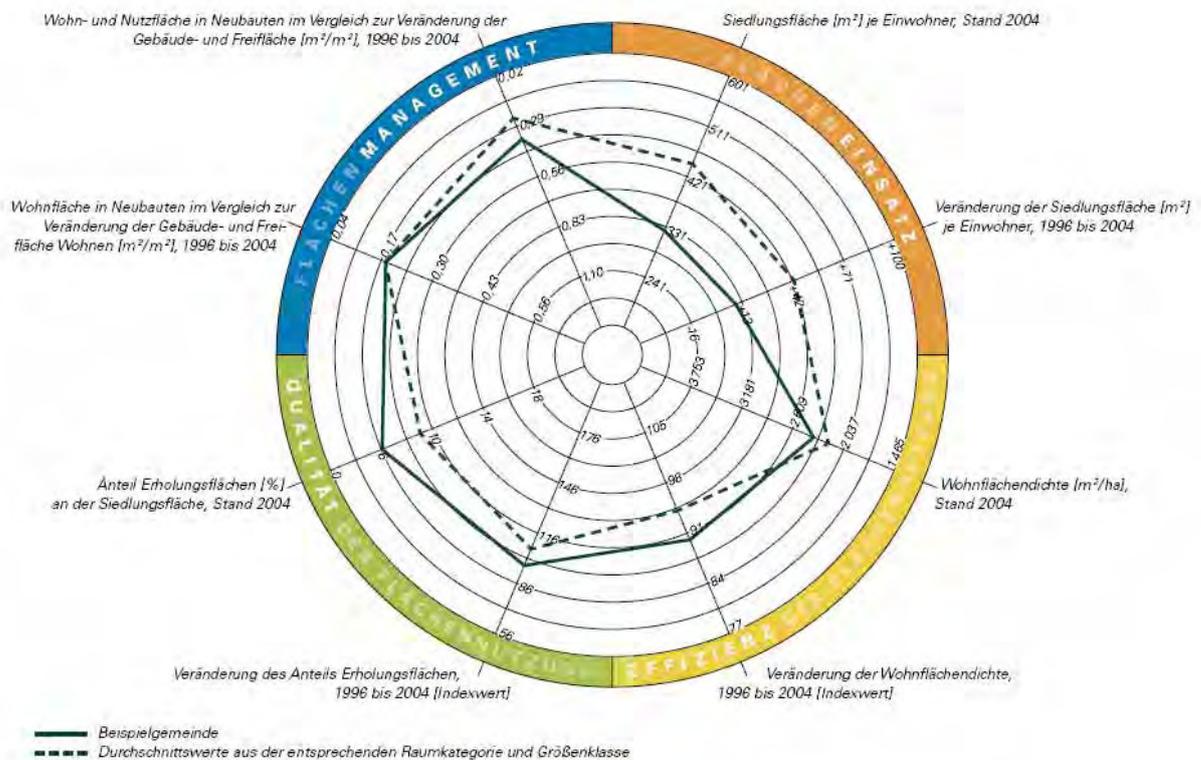


Abbildung 11: Zielscheibe Indikatoren zum Flächenverbrauch; Quelle: LUBW, 2007

Durch Maßnahmen zur Innenentwicklung (Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, Unterstützung von Entwicklungsvorhaben im Bestand, Schaffung angemessener Siedlungsdichten, Vermeidung von Leerständen etc.) können die Indikatoren zum Flächenverbrauch positiv beeinflusst werden. In diesem Zusammenhang ermöglichen die Indikatoren ein fortlaufendes Monitoring, sowie Analyse und Controlling der Entwicklung.

Mit dem Ziel, auch die räumliche und bauliche Entwicklung der Siedlungstätigkeit darzustellen (z.B. Verhältnis Innen- zu Außenentwicklung), sollen gemeindliche Innenentwicklungskataster fortgeschrieben und zusätzlich Daten der Regionaldatenbank des Statistischen Landesamtes sowie ALK- und Gebäudedaten herangezogen werden (siehe Anhänge)

### **3.3 Einschätzung von Allianz und Standards zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung**

Die im Rahmen von PFIF entwickelten Standards bieten eine fachlich fundierte Unterstützung zum nachhaltigen Flächenmanagement für die einzelnen Kommunen sowie für die gesamte Region Freiburg. Die durch PFIF ins Leben gerufene „Allianz zum Nachhaltigen Flächenmanagement“, mit deren Teilnahme sich die kommunalen Entscheidungsträger öffentlichkeitswirksam zur Anwendung der Standards entschieden haben, bildet hierzu die wesentliche Grundlage. Die Städte und Gemeinden bringen offiziell zum Ausdruck, dass sie sich für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung einsetzen. Dies ist ein entscheidender Schritt für im Sinne des nachhaltigen Flächenmanagements zielführende Diskussionen und Entscheidungen in politischen Gremien sowie für die Argumentation gegenüber der Öffentlichkeit. Wesentlich ist auch der initialisierte regionale Dialog, der eine Zusammenarbeit auf Augenhöhe hin auf das gemeinsame Ziel einer nachhaltigen, qualitätsvollen Siedlungsentwicklung ermöglicht. Durch die Schirmherrschaft des Regierungspräsidiums Freiburg und die offizielle Unterstützung durch die Landratsämter und den Regionalverband erlangt die Allianz zudem mehr Gewicht in ihrer Außenwirkung und unterstützt die Bemühungen der Behörden für eine flächensparende Siedlungsentwicklung Sorge zu tragen.

Der Erfolg einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist abhängig vom Engagement der Städte und Gemeinden, welche die Standards auf freiwilliger Basis unter Wahrung der kommunalen Planungshoheit anwenden. Seitens der Genehmigungsbehörden besteht im Zuge der Genehmigung von Bauleitplänen zumindest die Möglichkeit, verstärkt auf den Einsatz der entwickelten Arbeitshilfen und insbesondere den Nachweis der Innenentwicklungspotenziale hinzuwirken.

Das offizielle Bekenntnis der an der Allianz beteiligten Akteure zum Flächensparen soll weitere Städte und Gemeinden aus der Region zur Nachahmung ermuntern. Zudem nehmen die Bündnispartner eine Vorreiterrolle zur Gewährleistung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in den Regionen Baden-Württembergs ein.

Entscheidend für den langfristigen Erfolg ist die Weiterführung der Allianz, die sich nach Projektabschluss in Obhut des Regierungspräsidiums befindet. Die entwickelten Arbeitshilfen

stehen den Kommunen zwar jederzeit zur Verfügung, der Austausch zwischen den Bündnispartnern ist aber entscheidend für eine dauerhafte Akzeptanz und Etablierung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Die Fortsetzung regelmäßiger Veranstaltungen beispielsweise unter Schirmherrschaft des Regierungspräsidiums könnte diesen Austausch befördern und einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, den mit der Allianz zum Nachhaltigen Flächenmanagement erreichten Erfolg kontinuierlich auszubauen.

## 4 Regionale Baulückenbörse

Wirft man einen Blick in die Angebote der am Markt tätigen Internet-Portale für Immobilien und Baugrundstücke, so finden sich in erster Linie Objekte in Neubaugebieten. Diese werden mit zum Teil phantasievollen Beschreibungen wie „*bevorzugte Wohnlage mit unverbaubarem Panoramablick*“, „*einmalige Lage*“ oder „*unverbaubare Südhanglage am Waldrand*“ angepriesen. Eine der gefundenen Formulierungen bringt die Lage der angebotenen Grundstücke besonders deutlich zum Ausdruck: „*Die Grundstücke grenzen unmittelbar an ein Landschaftsschutzgebiet und liegen somit in einer grünen Oase*“.

Zwar finden sich vereinzelt auch Baugrundstücke im Innenbereich der Städte und Gemeinden, diese bilden aber die Ausnahme. Zudem werden die Vorzüge, die solche Baugrundstücke mit sich bringen, wie eine zentrale Lage, kurze Wege zum Einkaufen und zur Schule und gewachsene Nachbarschaftsstrukturen, nur unzureichend dargestellt und vermarktet. Es bleibt der Eindruck, dass sowohl die Betreiber der Internet-Portale, wie auch die Immobilienmakler ihre Verkaufsstrategie entweder bewusst vor allem auf Flächen in Neubaugebieten ausrichten und innerörtliche Potenziale vernachlässigen oder dass Baugrundstücke im Innenbereich schlicht nicht verfügbar sind.

Untersuchungen aus dem Forschungsprojekt *komreg* zeigen: Die Städte und Gemeinden verfügen über ein umfangreiches Potenzial von Innenentwicklungsflächen. Gleichzeitig ist von kommunaler Seite zu hören, dass Bauwillige immer wieder bewusst nach Grundstücken im Innenbereich der Kommunen fragen. Das Fehlen von derartigen Innenbereichsgrundstücken am Markt stellt somit weder ein reines angebots- noch ein nachfrageseitiges Problem dar.

An dieser Stelle setzt der Projektbaustein „Regionale Baulückenbörse“ an. Ziel der Baulückenbörse ist es, die vorhanden innerörtlichen Baulandpotenziale<sup>4</sup> zu aktivieren und am Markt besser zu vermarkten. Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf die gesamte Region Freiburg als einheitlicher Wohnungsmarkt gelegt. Grund hierfür ist die Annahme, dass Zu- und Umzugswillige mit ihrem Bauvorhaben nicht auf einzelne Gemeinden der Region festgelegt sind und bei ihren Entscheidungen stets den Gesamttraum betrachten.

Es wird der Ansatz verfolgt, dass die Kommunen der Region selbst aktiv werden und versuchen, die vorhandenen Innenentwicklungsflächen einer baulichen Nutzung zuzuführen. Dieser Ansatz ist nicht völlig neu, es gibt in Baden-Württemberg vereinzelt Beispiele dafür, dass Kommunen die Lücken in ihrem Siedlungsbestand erfassen und versuchen solche Flächen zu vermarkten (z.B. [http://www.tuebingen.de/25\\_24992.html](http://www.tuebingen.de/25_24992.html) oder <http://blvz.kirchheim-teck.de/>). Grundlegend neu ist dagegen der Ansatz, den oben beschriebenen regionalen Gesamtmarkt

---

<sup>4</sup> Baulücken sind häufig in privater Hand und werden aus unterschiedlichen Beweggründen nicht baulich genutzt. Als häufige Gründe werden angegeben: Gartennutzung, Bevorratung für Enkel, spätere Eigennutzung. Daneben gibt es oftmals auch Baulücken in kommunaler Hand.

abzubilden, um so die Suche nach Baugrundstücken im Innenbereich zu vereinfachen und durch die Summe der in den unterschiedlichen Kommunen eingestellten Flächen ein attraktives Angebot für den/die Suchende zu schaffen. Die Kommunen verstehen diese Leistung als Bürger-Service und wollen damit keine Konkurrenz zu kommerziellen Anbietern oder Immobilienmaklern aufbauen. Hinzu kommt der explizite Wunsch mancher Eigentümer, dass ihre Fläche nicht über eine kommerzielle Seite angeboten wird.

Mit diesem Projektbaustein wurde erstmals eine regional aufgestellte Baulückenbörse errichtet und so ein konkreten Beitrag zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen geleistet.

#### **4.1 Vorgehensweise**

Die Herausforderungen beim Aufbau einer regionalen Baulückenbörse bestanden auf mehreren Ebenen, auf die im Folgenden näher eingegangen wird.

#### **4.2 Teilnahme von Pilotkommunen**

Da die Baulückenbörse eine freiwillige Initiative darstellt, galt es zunächst, die in der Region vertretenen Städte und Gemeinden von dem Nutzen durch das Vorhaben zu überzeugen und zur Teilnahme zu gewinnen. Aufgrund des in der Region Freiburg bereits eingeführten kommunalen Dialogs zum Thema Flächenverbrauch und nachhaltigem Umgang mit der Ressource Fläche, konnte auf der grundsätzlichen Sensibilisierung der Kommunen aufgebaut werden.

Das Vorhaben wurde im Rahmen der 1. PFIF Forums- und Auftaktveranstaltung im November 2008 vorgestellt und beim ersten Projektworkshop im April 2009 ein Arbeitskonzept dargelegt. Bei der nun folgenden Umsetzung der Baulückenbörse erwies es sich als förderlich, ein mehrstufiges Verfahren zu wählen und in der Aufbauphase zunächst mit einem festen Kreis von „Pilotkommunen“ zusammen zu arbeiten. Mit den Pilotkommunen sollten die weiteren Arbeitsschritte erarbeitet werden und erst nach der Online-Schaltung der Baulückenbörse die Teilnahme weiterer Kommunen zuzulassen. Dieses Vorgehen ermöglichte es, intensiv mit einem kleinen Kreis von Kommunen zusammenzuarbeiten, dabei erste Erfahrungen zu sammeln und technische Probleme bei der Umsetzung schnell zu beheben.

Nach der Konzeptvorstellung bekundeten die zehn Städte und Gemeinden Eichstetten, Emmendingen, Freiburg i.Br., Herbolzheim, Kirchzarten, March, Schallstadt, Sulzburg, Umkirch und Waldkirch ihr Interesse, sich von Anfang an beim Aufbau der Baulückenbörse aktiv zu beteiligen.

Im weiteren Verlauf fanden mit den Pilotkommunen zusätzliche Arbeitstreffen sowie bilaterale Gespräche statt. Eine vorrangig zu klärende Herausforderung war dabei die einheitliche Erfassung der Baulücken in den Kommunen.

### 4.3 Erfassung von Baulücken

Das Wissen um die innerörtlichen Baulücken bildet die erste Voraussetzung einer möglichen Aktivierung. Es zeigte sich, dass in allen Pilotkommunen eine ungefähre Vorstellung der vorhandenen Potenzialflächen vorhanden war, allerdings fehlte in vielen Fällen eine aktuelle und vor allem einheitliche Erfassung. Ein solches „Baulückenkataster“ bildet eine für die Kommune wertvolle Datenbasis, die dank moderner Informationstechnik (z.B. als Geographisches Informationssystem GIS) über eine kartographische Darstellungsmöglichkeit verfügt und viele zum Grundstück gehörende Informationen wie Flurstücksnummer, gültiges Baurecht, Eigentümer etc. bündelt (vgl. Abbildung 12). Zudem liegt der Vorteil eines elektronischen Katasters in der leichten Aktualisierbarkeit und der Möglichkeit eines fachübergreifenden Austausches der Daten. In diesem Bereich waren die Städte und Kommunen, die bereits bei dem Forschungsprojekt komreg als Partnerkommune teilgenommen hatten im Vorteil – sie verfügen bereits über ein digitales Kataster mit einer einheitlichen Erfassung aller Potenzialflächen (klassifiziert in Baulücken, geringfügig genutzte Flächen, Althofstellen und Brachflächen).

Die Erstellung eines Baulückenkatasters ist stark von den lokalen Gegebenheiten abhängig, so dass es schwer fällt eine allgemeingültige Angabe für den Zeit- und Arbeitsaufwand bei der Erstellung zu treffen. Es kann aber festgehalten werden, dass das Vorhandensein eines kommunalen Baulückenkatasters nicht nur zum Zwecke einer Flächenvermarktung nützlich ist, sondern bspw. auch wichtige Hinweise bei der Bedarfsberechnung im Bereich der Siedlungsplanung liefert. Insgesamt wurde in allen Pilotkommunen eine grundlegende Erfassung der Baulücken erreicht.

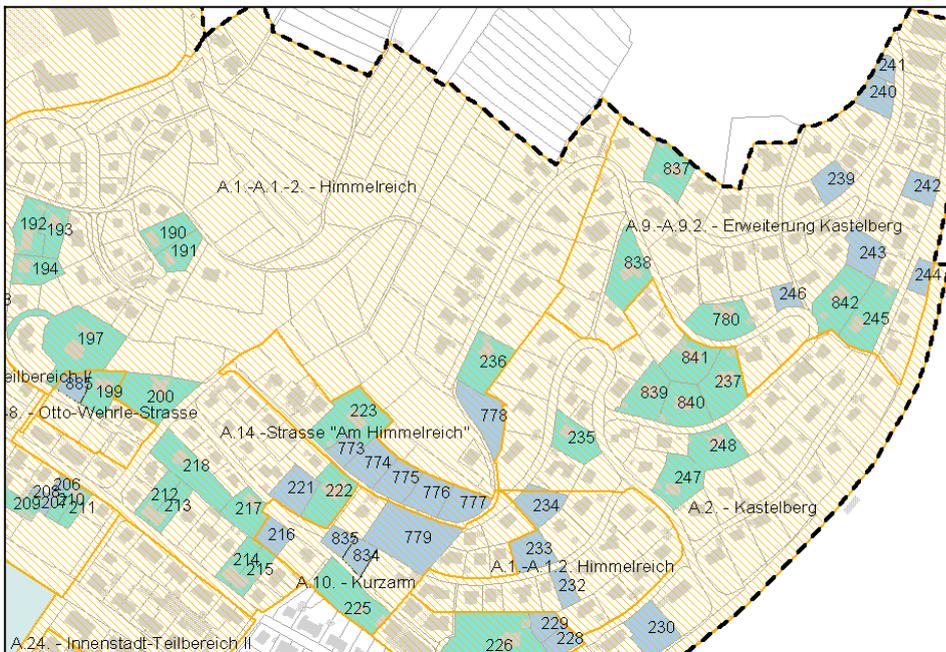


Abbildung 12: Ausschnitt aus einem digitalen Baulückenkataster; Quelle: Baader Konzept GmbH

#### 4.4 Eigentümeransprache

Neben der einheitlichen Erfassung der Potenzialflächen bildete die daran anschließende Eigentümeransprache einen wichtigen Bestandteil der Arbeiten. Eine Baulücke kann erst in das Onlineangebot der Börse aufgenommen werden, wenn sie sich entweder in kommunaler Hand befindet oder wenn der private Eigentümer das Interesse zum Verkauf der Fläche signalisiert. Die Klärung der Verkaufsbereitschaft stellt deshalb eine Schlüsselaufgabe für die Kommunen dar. Die Eigentümeransprache erfolgt bevorzugt in schriftlicher Form. Es wurde den Pilotkommunen empfohlen, im Vorfeld vor der Eigentümeransprache eine Bekanntmachung in den jeweiligen kommunalen Amtsblättern zu veröffentlichen, um über die Maßnahmen kommunaler Flächensparpolitik und der daraus resultierenden Eigentümerbefragung zu informieren. Zur Akzeptanzsteigerung des Anliegens ist es förderlich, dass das Anschreiben den offiziellen Briefkopf der Kommune trägt und vom Bürgermeister unterschrieben wird. Außerdem ist es ratsam einen geeigneten Zeitpunkt (außerhalb der Ferienzeiten) und eine Rücklauffrist von 2 Wochen zu wählen. Damit soll erreicht werden, dass das Anschreiben den Adressaten erreicht und aufgrund der relativ kurzen Rücklauffrist nicht erst zur Seite gelegt wird. Ein Baulandkataster mit den Veröffentlichungsrechten gemäß § 200 Abs. 3 Baugesetzbuch wurde von allen beteiligten Gemeinden abgelehnt.

Insgesamt zeigte es sich, dass nicht in allen Pilotkommunen verkaufsbereite Grundstückseigentümer gefunden werden konnten. Dabei lag die Rücklaufquote auf die versendeten Fragebögen durchschnittlich bei 44%. Diese Quote entspricht in etwa den Erfahrungswerten aus unterschiedlichen Eigentümerbefragungen in anderen Regionen Deutschlands. Die Befragung beinhaltete unter anderem auch Fragen zu zukünftigen Nutzungsabsichten. Hier zeigte es sich, dass häufig die Bevorratung des Grundstücks für eigene Nachkommen sowie die Nutzung als Garten, einem Verkauf und damit einer Bebauung entgegen stehen. Es konnten durch eine erste, noch nicht in allen Pilotkommunen vollständig durchgeführte Eigentümerbefragung 22 Grundstückseigentümer mit Verkaufsbereitschaft identifiziert und für die Vermarktung über die Börse gewonnen werden. Der Umfang an Verkaufsbereitschaft liegt dabei unter den aus anderen Regionen bekannten Vergleichswerten. Hier liegt die Vermutung nahe, dass in der Region Freiburg - als eine der Wachstumsregionen Baden-Württembergs – entweder innerörtliche Baugrundstücke nach wie vor eine besondere Bedeutung als Spekulationsobjekte besitzen oder die Eigentümer aufgrund der persönlichen Lebensumstände keine finanzielle Notwendigkeit im Veräußern der Flächen sehen.

Die Pilotkommunen haben sich in einer sehr verbindlichen Form mit den innerörtlichen Baulückenbefasst (Erwünschtheit der Bebauung aus kommunaler Sicht sowie Grundlage für konkrete Kontaktaufnahme mit den Eigentümern). Neben der Abklärung der Verkaufsbereitschaften stellte die Eigentümerbefragung auch ein Informationsgewinn hinsichtlich der zukünftigen (Eigen-)Nutzungsinteressen durch die Eigentümer dar und setzt zudem bei vielen Eigentümern eine Prozess der Auseinandersetzung mit dem Grundstück in Gang (Impulse für ggf. spätere Veräußerung setzen)..

## 4.5 Technischer Aufbau

Zunächst wurde durch das PFIF-Projektteam in Abstimmung mit den Pilotkommunen ein Konzept für die technische Umsetzung der Baulückenbörse erarbeitet. Dabei wurde schnell klar, die Börse soll für den Besucher ansprechend gestaltet sein und ihn schnell zu den eingestellten Informationen und Flächen führen. Gleichzeitig muss die Baulückenbörse alle technischen Voraussetzungen erfüllen um von der Pilotphase im Rahmen des geförderten Forschungsprojekts langfristig mit geringem Wartungs- und Pflegeaufwand auf „eigenen Beinen“ stehen zu können. Daher entschied man sich gegen eine zentrale Verwaltung aller eingestellten Baulücken und schuf einen internen Bereich der Webseite wodurch jede Kommune die sie betreffenden Inhalte selbst einstellen und editieren kann. Dies beinhaltet auch eine Selbstdarstellung sowie die Ansprechpartner bei der Kommune.

Als griffigen Domain Namen mit hohem Wiedererkennungswert einigte man sich auf die Webadresse [www.baulueckenboerse.de](http://www.baulueckenboerse.de).

Ein wichtiges Merkmal der Baulückenbörse das für jede eingestellte Fläche verfügbare „Flächen-Exposé“. Dabei handelt es sich um eine Kurzdarstellung des Baugrundstücks mit Informationen zu Lage, Baurecht sowie Abbildungen etc. Das Exposé ist als PDF Dokument exportierbar.

Der Besucher der Webseite gelangt über unterschiedliche Wege zu den eingestellten Baulücken. So steht zum Beispiel eine kartenbasierte Suchfunktion zur Verfügung. Als Grundlage hierfür dient eine kartografische Darstellung<sup>5</sup> der Region Freiburg (vgl. Abbildung 13). In der Karte werden anhand einheitlicher Symbole alle eingestellten Baulücken angezeigt. Durch einen Klick auf das Symbol gelangt man zum zugehörigen Flächen-Exposé. Außerdem gibt es die Möglichkeit, über das Voreinstellen gewünschter Merkmale eine Baulücke zu suchen (vgl. Abbildung 14). So kann in einer Suchmaske beispielsweise angegeben werden, in welcher Gemeinde ein Grundstück mit einer bestimmten Grundstücksgröße gesucht werden soll. Außerdem erhält der Besucher die Möglichkeit, sich für eine bestimmte Gemeinde alle dort vorhandenen Baulücken anzeigen zu lassen.

An dieser Stelle ist es wichtig zu erwähnen, dass keine Kontaktdaten der Grundstückseigentümer in der Baulückenbörse einsehbar sind. Ein Interessent für eine Fläche meldet sich grundsätzlich erst bei der Kommune, über den Ansprechpartner bei der Kommune kommt dann der Kontakt zum Eigentümer zustande. Diese Vorgehensweise soll gewährleisten, dass eine Kontaktaufnahme erst bei tatsächlichem Kaufinteresse vorgenommen wird und der Eigentümer vor möglichen Belästigungen (auch z.B. durch Spam-Mails) geschützt wird.

Alle weiteren Inhalte der Webseite, die nicht über die internen Nutzerkonten der Gemeinde bearbeitet werden, bedürfen einer zentralen Verwaltung. Diese liegt momentan beim Öko-Institut als Projektleitung von PFIF und erfolgt mit Hilfe eines sogenannten Content-

---

<sup>5</sup> Basierend auf Google Maps

Management-Systems (kurz: CMS). Die Programmierung der Webseite wurde zu großen Teilen an ein externes Dienstleistungsunternehmen vergeben, welches hierfür ein Arbeitsaufkommen von 50 Arbeitsstunden berechnete. Die grafische und inhaltliche Ausgestaltung wurde von den PFIF Projektpartnern in Abstimmung mit den Vertretern der Pilotkommunen vorgenommen.

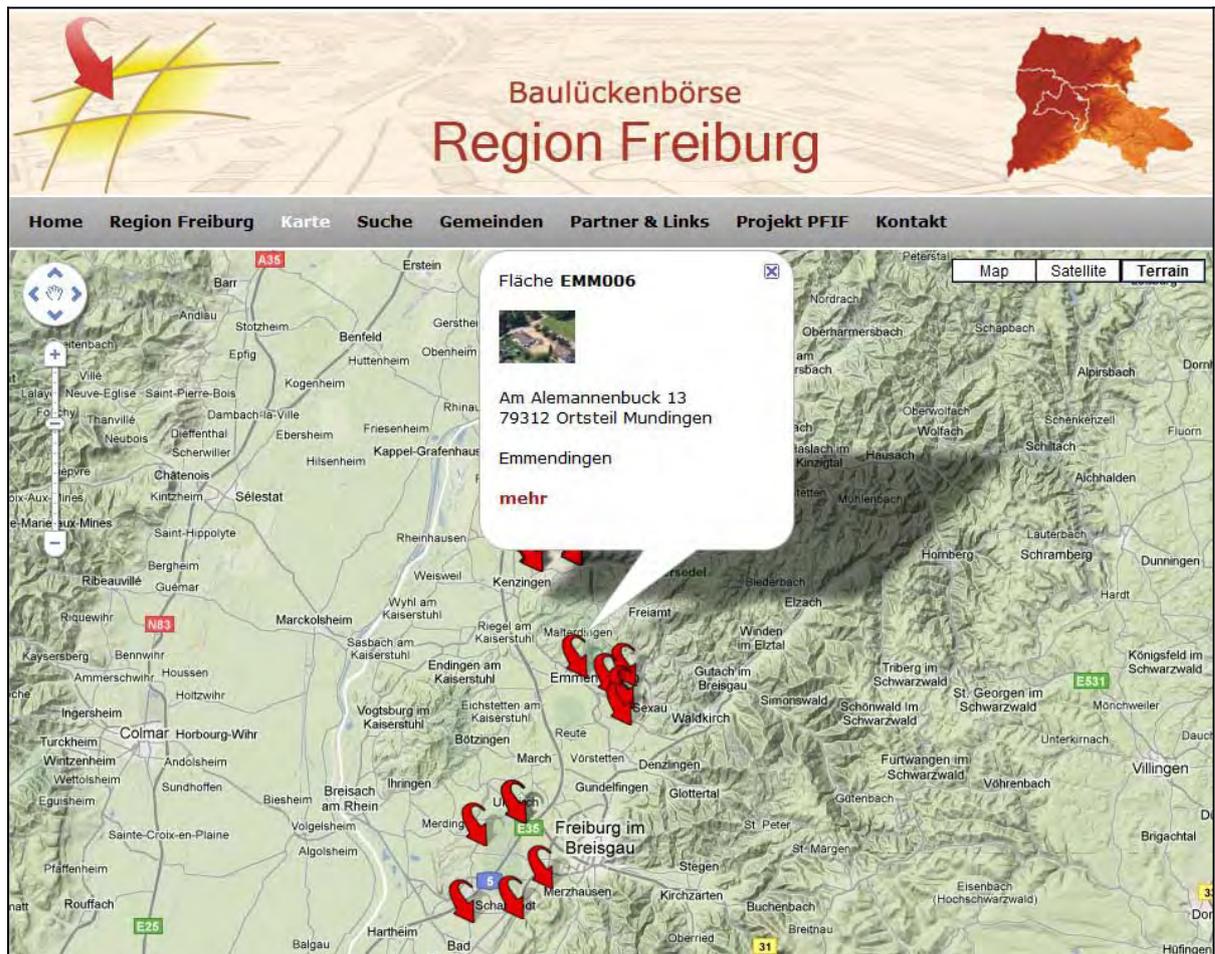


Abbildung 13: Kartenbasierte Suche; Ausschnitt aus [www.baulueckenboerse.de](http://www.baulueckenboerse.de)

**Suche nach Baulücken oder Grundstück mit Leerstandsgebäude**

Sie suchen nach einem Bauplatz in einer bestimmten Kommune innerhalb der Region Freiburg?

Hier sind Sie richtig.

**Flächensuche**

Schallstadt Gemeinde

Baulücke Flächenart

501-750 qm Größe in qm

Privat Eigentümer

Fläche suchen

Abbildung 14: Suche nach Attributen auf [www.baulueckenboerse.de](http://www.baulueckenboerse.de)

## 4.6 Kommunikation

Die Planungs- und Umsetzungsphase der regionalen Baulückenbörse benötigte etwa 8 Monate. Einen wesentlichen Faktor stellte die Eigentümerbefragung und anschließende Ergebnisanalyse dar. In der Regel wurde für die Kontaktaufnahme mit den Eigentümern die Zeit nach den Sommerferien genutzt. Es konnte somit erreicht werden, dass die Baulückenbörse Anfang Februar 2010 offiziell eröffnet wurde. Wie bei allen neuen Service-Angeboten, besonders im Online Bereich, ist die ausreichende Bekanntmachung ein wichtiger Faktor für den Erfolg eines Projekts. Das PFIF Team konnte hier auf die gute Medienpräsenz des Öko-Instituts zurückgreifen.

Konkret wurde der Start der Baulückenbörse durch eine Pressemitteilung des Instituts angekündigt. Daraufhin erschienen mehrere Zeitungsberichte in den lokalen Medien (siehe Anhänge). Ein zusätzlicher Faktor ist die sog. „Verlinkung“ von den Webseiten der Pilotkommunen und Projektpartnern auf die Inhalte von [www.baulueckenboerse.de](http://www.baulueckenboerse.de). So erhöhen sich einerseits die Möglichkeiten um Besucher von extern auf die Seite zu leiten, zum anderen steigt die Webadresse in der Rangliste von Suchmaschinen wie Google. Um die Bekanntheit einer Webseite und die Zugriffe darauf beurteilen zu können gibt es spezielle Programme, die Zugriffsstatistiken erstellen<sup>6</sup>. Anhand dessen lassen sich auch Effekte von Werbemaßnahmen wie z.B. die Veröffentlichung einer Pressemitteilung aufgrund steigender Zugriffszahlen aufzeigen. Die Analysemöglichkeiten dieser Programme zeigen auch auf, dass viele Besucher von den Seiten der Pilotkommunen kommend zur Baulückenbörse gelangen. Es liegt also die Vermutung nahe, dass Zu- und Umzugswillige sich intensiv über die einzelnen Städte und Gemeinden und damit auf deren kommunalen Webseiten informieren.

<sup>6</sup> Z.B. das im Fall der Baulückenbörse verwendete scriptbasierte Programm Google Analytics.

## 4.7 Zusammenfassung & Ausblick

Zum Start der Baulückenbörse wurden insgesamt 22 Baulücken zum Verkauf angeboten. Die Seite verzeichnete aufgrund der umfangreichen Verlinkung, der sehr guten Bewertung bei einer Google Abfrage und nicht zuletzt wegen der wiederholten Pressearbeit ein kontinuierliches Besucheraufkommen von durchschnittlich 900 Zugriffen pro Monat. Ein Wert, zwar nicht vergleichbar mit großen kommerziellen Webseiten vergleichbar ist, aus Sicht aller Beteiligten dennoch ein respektables Ergebnis darstellt. Dies wird unterstrichen durch die Tatsache, dass trotz generell langer Vorlaufzeiten bei Grundstückskäufen und einer krisenbedingten Zurückhaltung auf dem Immobilienmarkt in den ersten 6 Monaten bereits die ersten Baulücken verkauft wurden. Mit dem Start der Börse endet die Pilotphase und das Angebot steht allen interessierten Städten und Gemeinden der Region Freiburg zur Teilnahme offen. Es besteht aktuell das Interesse von drei weiteren Gebietskörperschaften an einer Teilnahme. Nach dem Durchlaufen der oben beschriebenen Vorstufen „Potenzialerfassung“ und „Eigentümersprache“ steht einer Aufnahme in die Börse nichts im Weg.

Es ist das Ziel und der Wunsch aller beteiligten Akteure, dass das Modell „Regionale Baulückenbörse“ ein aktives und dauerhaftes Instrument für ein nachhaltiges Flächenmanagement in der Region wird. Deshalb ist es wichtig, dass die Webinhalte kontinuierlich gepflegt und erweitert werden. So startete die Stadt Freiburg i.Br. im Herbst 2010 eine zweite Runde der Eigentümeransprache in der Eigentümer befragt wurden, die bislang noch nicht kontaktiert wurden. Durch diese erneute Aktion wurde ein Eigentümer mit Verkaufsinteresse ausgemacht, dessen Grundstück bereits in das Angebot der Baulückenbörse aufgenommen wurde.

Nach den bisherigen Erfahrungen kann aber gesagt werden, dass die Ausrichtung einer Baulückenbörse auf den regionalen Wohnungsmarkt erhebliche Vorteile durch eine Angebotsbündelung mit sich bringt. Zudem bewirkt ein gemeinsames Auftreten die Stärkung des regionalen Zugehörigkeitsgefühls in der Außendarstellung. Die Webadresse [www.baulueckenboerse.de](http://www.baulueckenboerse.de) wird von den Besuchern sehr gut angenommen und regelmäßig besucht. Nun ist es Aufgabe der regionalen Akteure, das Angebot dauerhaft attraktiv zu halten, weitere Kommunen für die Teilnahme zu gewinnen und die bislang noch unentschlossenen privaten Eigentümer von dem Nutzen des Angebots zu überzeugen um so weitere Eigentümer zum Verkauf ihrer ungenutzten Flächen zu bewegen. Eine weitere Unterstützung durch das Land oder die Kommunalverbände wäre bei der weiteren Etablierung und Übertragung auf andere Raumschaften sehr hilfreich.

## 5 Wohnbauflächenpool

### 5.1 Ziele und Aufgabenstellung

Im Projekt PFIF wurde die Etablierung eines Regionalen Wohnbauflächenpools, also die Kooperation mehrerer Gemeinden bei der Entwicklung und Bereitstellung von Wohnbauland, als weitergehendes Umsetzungsinstrument eines regionalen Flächenmanagements geprüft.

Wohnbaulandentwicklung wird derzeit in vielen Gemeinden vor dem Hintergrund betrieben, Bevölkerungsgewinne zu generieren. Bestehende Haushalte sollen in der Gemeinde gehalten und Anreize zur Ansiedelung neuer Haushalte gesetzt werden. Die Auslastung bestehender Wohnfolgeeinrichtungen wie Kindergärten und Grundschulen sind dabei wesentliche Beweggründe. Im regionalen Kontext und besonders vor dem Hintergrund einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung bedeutet jedoch ein Bevölkerungsgewinn der einen Gemeinde zumeist einen Wanderungsverlust für andere, oft benachbarte Gemeinden.

Die Folgen der dadurch entstehenden Konkurrenz um Einwohner liegen auf der Hand:

- Wohnbaulandentwicklungen finden in vielen Gemeinden auf der „Grünen Wiese“, also auf bisher nicht baulich genutzten Flächen im Außenbereich statt, weil dort am einfachsten und am schnellsten Bauland entwickelt werden kann.
- Das Siedlungswachstum zerstört wertvolle Landschafts- und Naturräume und belastet zusätzlich die kommunalen Haushalte.
- Die kommunalen Investitions- und Folgekosten für die Baulandangebote können bei einem Überangebot von Flächen und einer nachlassenden Nachfrage nur schwer refinanziert werden.

Gemeindeübergreifende Kooperationen in den verschiedensten kommunalen Aufgabenbereichen sind seit Jahren erprobt und in vielen Fällen zu Erfolgsmodellen geworden. Die Motivation der Gemeinden für Kooperationen liegt meist in einer durch die Zusammenarbeit verbesserten Wirtschaftlichkeit sowie in der Sicherung bzw. im Ausbau des Infrastrukturangebots für die Bürger.

Kooperationen bei der Bauleitplanung oder der Flächenentwicklung beschränken sich derzeit jedoch noch größtenteils auf die Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete. Kooperation im Bereich der Flächennutzungsplanung wird weithin als Instrument der Arbeitserleichterung durch die gemeinsame Erledigung einer Aufgabe und weniger als kommunalpolitische Aufgabe betrieben. Eine Zusammenarbeit bei der Wohnbaulandentwicklung und –versorgung wird dagegen kaum als Handlungsfeld betrachtet und es existieren bislang auf diesem Gebiet auch nur wenige Lösungsansätze, wie bspw. der eines interkommunal entwickelten Wohngebiets zwischen der Stadt Kiel und den Gemeinden Altenholz und Dänischenhagen. Dabei werden umsetzungsfähige Modelle oder Strategien in diesem Bereich auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels als zukunftsweisend angesehen.

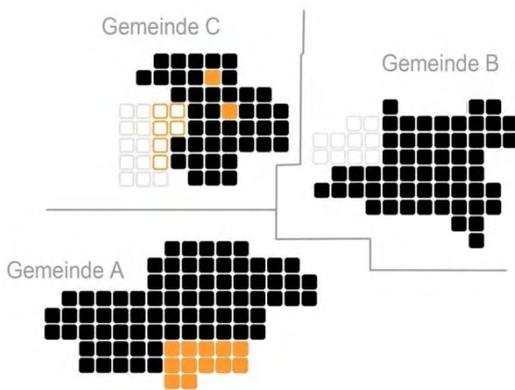
## **5.2 Grundsätzliche Überlegungen zur Funktionsweise eines Wohnbauflächenpools**

Die am Pool beteiligten Gemeinden bringen bereits erschlossene Wohnbauflächen auf eigener Gemarkung in diesen Pool ein und betreiben gemeinsam deren Vermarktung. Um die mit der Baulandentwicklung verbundenen Vor- und Nachteile zu berücksichtigen, vereinbaren die Gemeinden einen z.B. monetären Interessenausgleich. Durch die Teilnahme an diesem Pool reduziert sich für die Gemeinden die Notwendigkeit, jeweils auf dem eigenen Gemeindegebiet neue Flächen und Wohnfolgeeinrichtungen vorzuhalten. Ergänzt werden kann dieser Ansatz um den gemeinsamen Erwerb und die Erschließung neuer Flächen durch die Poolgemeinschaft. Diese können dabei unter Berücksichtigung regionalplanerischer, städtebaulicher, infrastruktureller, ökologischer und ökonomischer Kriterien – und in Abstimmung mit den beteiligten Gemeinden – entwickelt und vermarktet werden. Diese Vorgehensweise ermöglicht es, anstelle eines ressourcenaufwändigen Wettbewerbes zwischen den Nachbargemeinden, eine abgestimmte Wohnbaulandentwicklung aufzubauen.

Bei diesem Abstimmungsprozess können die Gemeinden den in PFIF entwickelten „Qualitäts-Check“ für Siedlungsflächen (vgl. Kapitel 3.2.2) und das im Auftrag des Umweltministeriums Baden-Württemberg entwickelte Tool zur Investitions- und Folgekostenabschätzung fokus bw unterstützend einsetzen ([www.fokosbw.de](http://www.fokosbw.de)).

Um mit den Gemeindevertretern das Instrument des Wohnbauflächenpools im Projekt PFIF praxisnah diskutieren zu können, wurden die grundlegenden Prinzipien eines Poolmodells an drei fiktiven Gemeinden beispielhaft entwickelt und aufgezeigt. Die folgenden Abbildungen zeigen einige Ausschnitte.

## Flächeneinbringung und Flächenanteile im Pool



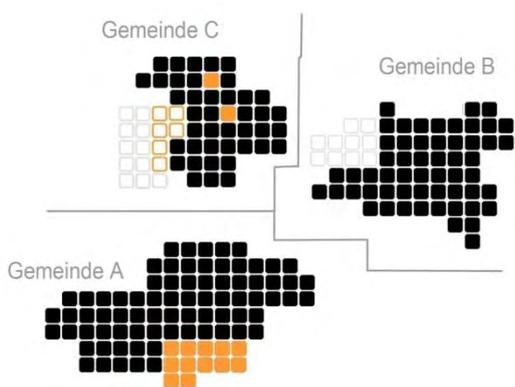
**Gemeinde A:** Bietet im Pool bereits erschlossene Grundstücke an.

**Gemeinde B:** Verzichtet auf eine Neuausweisung, da nur ökonomisch unattraktive Flächen zur Verfügung stehen. Sie partizipiert dennoch über eine finanzielle Beteiligung am Pool.

**Gemeinde C:** Bietet Innenentwicklungsflächen im Pool an. Neubauf Flächen sollen erst zu einem späteren Zeitpunkt und bei entsprechendem Bedarf weiter beplant und erschlossen werden.

Abbildung 15: Flächeneinbringung und Flächenanteile im Pool, Quelle: eigene Darstellung IAF

Für einwohnerbezogene Ausgaben und Einnahmen wird ein fairer Interessensausgleich verhandelt.



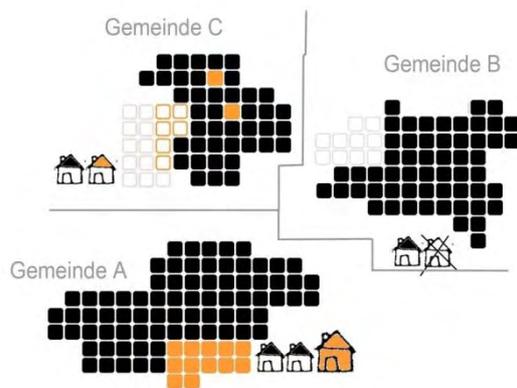
**Gemeinde A:** Wächst und gewinnt in den nächsten Jahren neue Einwohner.

**Gemeinde B:** Verliert Einwohner, aber hauptsächlich an die am Pool beteiligten Gemeinden. Sie partizipiert an Verkaufserlösen und einwohnerbezogenen Einnahmen.

**Gemeinde C:** Wächst wieder zukünftig.

Abbildung 16: Einwohnerentwicklung der Pool-Gemeinden, Quelle: eigene Darstellung IAF

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



**Gemeinde A:** Das vorhandene Angebot an sozialer Infrastruktur wird ausgebaut (z.B. Qualifizierung der Kinderbetreuung).

**Gemeinde B:** Geringere Auslastung - das vorhandene Angebot an sozialer Infrastruktur wird modifiziert (wäre auch bei Realisierung des Neubaugebiets erforderlich gewesen).

**Gemeinde C:** Gleiches Angebot und gleiche Auslastung.

Abbildung 17: Wohnfolgeeinrichtung der Pool-Gemeinden, Quelle: eigene Darstellung IAF

### 5.3 Zweifel und Hoffnungen

Ziel im Projekt PFIF war es, insbesondere die Rahmenbedingungen einer Etablierung und die organisatorischen Möglichkeiten eines solchen Instrumentes in der Region Freiburg zu prüfen. Die Umsetzung der Idee innerhalb der Forschungsprojektdauer war angesichts des begrenzten Zeitrahmens nicht geplant.

In einem ersten Schritt wurde im 2. PFIF Workshop am 20. Mai 2010 gemeinsam mit kommunalen Vertretern die Motivstruktur der Baulandpolitik erörtert. Dabei wurde auch die Frage aufgeworfen, welche Ziele und Handlungsbereiche in den Gemeinden durch eine Teilnahme an einem Wohnbauflächenpool tangiert werden. Auch mögliche Hemmnisse für eine solche Kooperation wurden erörtert.

Als problematisch bei der Ausweisung von Bauland wurden v.a. Aspekte wie mangelnde Flächenverfügbarkeit, Komplexität der Verfahren und naturschutzrechtliche Restriktionen genannt. Ein besonderes Augenmerk lag auch auf Verteilungsfragen zwischen unterschiedlich entwickelten Ortsteilen innerhalb einer Gemeinde. Hinsichtlich der weiteren betroffenen Handlungsfelder wurden fast einhellig kommunale Wohnfolgeeinrichtungen, wie Kindergärten und Schulen angeführt.

Als Hemmnisse einer Kooperation wurde angeführt, dass der „Leidensdruck“ in der Region Freiburg noch nicht groß genug sei, um genügend Anreize für die gemeinsame Umsetzung eines Wohnbauflächenpools zu bieten. In vielen Gemeinden sei das Problembewusstsein, was z.B. den demografischen Wandel und die damit verbundenen Folgen betrifft, gering. Ein Poolkonzept sein zudem nur durch langwierige Überzeugungsarbeit in den Köpfen der Gemeinderatsmitglieder zu verankern. Schwierigkeiten bei der Zusammenarbeit innerhalb ver-

schiedener Ortsteile einer Gemeinde oder bereits gescheiterte Zusammenarbeitsbestrebungen waren konkrete Auslöser für Bedenken.

Neben den Zweifeln wurden aber auch viele Chancen identifiziert, die sich den Gemeinden im Rahmen eines Regionalen Wohnbauflächenpools bieten würden. Dazu gehören beispielsweise die Einbringung von Ausgleichsflächen in den Pool, die Angebotsanpassung (z.B. flexiblere Öffnungszeiten) bei öffentlichen Einrichtungen und die Stärkung des (bereits schon vorhandenen) „Wir-Gefühls“ in der Region. Ebenfalls begrüßt wurde die Perspektive einer Zeit- und Kostenersparnis bei der Baulandentwicklung im „Poolfall“. Finanzielle Anreize sowie ein Anstoß von außerhalb wurden aber als grundlegend erachtet, um einen Wohnbauflächenpool initiieren und umsetzen zu können.

<p><b>Ausweisung + Verkauf Neubaufflächen</b> Planung, Aufbereitung, Erschließung von Neubaufflächen</p>	<p><b>Unterhaltung + Betrieb Neubaufflächen</b> Betriebs und Instandhaltungsaufwendungen der Neubaufflächen</p>
<p><b>Anpassung technischer Infrastruktur der Gemeinde</b> Wasser, Abwasser, leitungsgebundene Netze, Straßen</p>	<p><b>Anpassung sozialer Infrastruktur der Gemeinde</b> Betreuung + Bildung, soz. Dienstleistungen</p>
<p><b>Infrastrukturelle Folgeeffekte Gemeinde</b> Nahversorgung, Med. Dienstleistungen, ÖPNV</p>	<p><b>Demografische Entwicklung Gemeinde</b> Natürliche Bevölkerungsentwicklung, Wanderungen</p>
<p><b>Kommunaler Haushalt</b> Direkte Einnahmen und Ausgaben</p>	<p><b>Finanzielle Folgeeffekte Gemeinde</b> Indirekte Einnahmen und Ausgaben durch kommunalen Finanzausgleich, Bodenpreise</p>
<p><b>Natur und Umwelt in der Gemeinde</b> Umgebung, Naherholung, Identität</p>	<p><b>Planungshoheit der Gemeinde</b> Bauleitplanung als originäre Aufgaben der Gemeinde, Entscheidungsbefugnisse des Gemeinderats</p>

Abbildung 18: Diskussionsthemen des PFIF-Workshops zum Wohnbauflächenpool

## 5.4 Langsames Herantasten im Dialog

Im Anschluss an die Vorstellung und die ersten Diskussion im Rahmen des PFIF Workshops wurden die kommunalen Vertreter eingeladen, in kleineren Runden konkrete Anforderungen an das Modell Wohnbauflächenpool zu formulieren und praktikable Lösungsansätze gemeinsam zu entwickeln. Insgesamt wurden zwei weitere Gesprächsrunden durchgeführt. Das Modell Wohnbauflächenpool wurde zudem im Bürgermeistersprengel Kaiserstuhl-Tuniberg

vorgelegt und diskutiert. Durch die engagierten Anregungen aus der planerischen und kommunalpolitischen Praxis konnte das Modell jeweils konkretisiert und zielgerichtet weiterentwickelt werden.

In den geführten Gesprächen zeigte sich des Öfteren, dass viele, besonders kleinere Gemeinden noch eine Doppelstrategie in der Siedlungsentwicklung verfolgen: Einerseits werden Neubauf Flächen als „Auslaufmodell“ gesehen und eine Konzentration auf die Innenentwicklung wird als der Weg der Zukunft beschrieben. Gleichzeitig finden dennoch Neuentwicklungen von Wohnbauflächen im Außenbereich statt, um Haushalte, die einen Bauplatz suchen, möglicherweise doch für die eigene Gemeinde gewinnen zu können. Die daraus resultierenden Unsicherheiten bezüglich der weiteren Siedlungsentwicklung erschwerten den Gemeindevertretern teilweise eine klare Positionierung zu Aspekten der konkreten Umsetzung des Modells.

Unterschiedliche demografische Prognosen für die Städte und Gemeinden in der Region und unterschiedliche regionale Wohnungsmärkte machten zudem deutlich, dass nicht nur ein „Wir-Gefühl“ sondern vor allem funktionale Zusammenhänge der beteiligten Gemeinden Voraussetzung für eine Kooperation sind. Solche funktionalen Zusammenhänge sind besonders im Stadt-Umland Bereich des Oberzentrums Freiburg stark ausgeprägt. **Als möglicherweise sehr praxisnahe Variante des Modells Wohnbauflächenpool entstand in diesem Zusammenhang der Vorschlag einer von der Stadt Freiburg und der Gemeinde Gottenheim interkommunal zu entwickelnden Wohnbaufläche.**

In einem weiteren Gespräch mit dem Bürgermeister der Gemeinde Gottenheim und dem zuständigen Mitarbeiter der Abteilung für Stadtentwicklung der Stadt Freiburg wurden die jeweiligen Interessenslagen an einer solchen Fläche beleuchtet. Anhand einer Modellfläche in Gottenheim wurde bis zum Herbst 2010 ein entsprechendes Modell konkretisiert und abschließend vorgestellt.

Das dazu ausgearbeitete und im Folgenden vorgestellte Arbeitspapier gibt die in den Gesprächen grundsätzlich aufgeworfenen Fragestellungen wieder und zeigt mögliche Lösungsvorschläge auf.

Anstatt der darin näher betrachteten Kooperation zwischen dem Oberzentrum der Region und einer der Umlandgemeinden ist auch die Kooperation mehrerer Umlandgemeinden eine denkbare Alternative. Das Modell ist in den Grundzügen auch auf andere Städte oder Gemeinden und andere Ausgangslagen übertragbar.

## 5.5 Arbeitspapier interkommunale Wohnbaulandentwicklung

### 5.5.1 Ziele und gemeinsamer Nutzen der beteiligten Partner

Die räumliche und funktionale Nachbarschaft der Stadt Freiburg und der Gemeinde Gottenheim legen Überlegungen zu einem gemeinsamen Vorgehen bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen nahe.

Mit der gemeinsamen Entwicklung einer Wohnbaufläche in der Gemeinde Gottenheim kann es gelingen, Bevölkerungswanderungen zwischen Stadt Freiburg und Umland zum beiderseitigen Einvernehmen zu beeinflussen. So kann ein Angebot an Siedlungsflächen realisiert werden, das sich am Bedarf und den Interessen des Oberzentrums und der umliegenden Gemeinden gleichermaßen ausrichtet.

Der Nutzen einer gemeinsamen kooperativen Entwicklung liegt für die an dem Modell beteiligten Partner in folgenden Punkten:

- Ein **einvernehmliches Festlegen von Entwicklungspotenzialen** an geeigneten Standorten in der Region kann die Bevölkerungsentwicklung räumlich wenigstens ansatzweise steuern.
- Die Begrenzung auf die jeweiligen Gemeindegebiete bei der Flächenneuausweisung schränkt ein. Regional betrachtet kann eine Neuausweisung von Siedlungsflächen für die Wohnbevölkerung der Stadt Freiburg an günstigen Standorten in den umliegenden Gemeinden **planerisch, ökonomisch und ökologisch sinnvoller** sein.
- **Freiburg kann für ein spezielles Nachfragesegment** (Einfamilienhäuser, geringere Dichte) **ein Angebot realisieren**, ohne auf Flächen auf eigener Gemarkung, die evtl. weniger geeignet oder nur schwer verfügbar sind, zurückgreifen zu müssen.
- **Gottenheim**, derzeit beschränkt auf die Eigenentwicklung, bekommt eine bessere Ausgangsposition für seine weitere Entwicklung. Dadurch eröffnen sich der Gemeinde bessere Möglichkeiten für Ihre Bürger - neben einem attraktiven Wohnbauland bzw. Wohnraumangebot - auch **das Angebot an Versorgungseinrichtungen auszubauen** oder mindestens längerfristig zu sichern.



Abbildung 19: Räumliche Nachbarschaft der Stadt Freiburg und der Gemeinde Gottenheim, Quelle: eigene Darstellung

### 5.5.2 Die Modellfläche in Gottenheim

Die Gemeinde Gottenheim liegt an der Entwicklungsachse Freiburg Breisach, 15 km westlich von Freiburg. Gottenheim hat eine potenzielle Wohnbaufläche in lokal als auch regional betrachtet sehr günstiger Lage.

Die Fläche liegt in direkter Nähe zum Bahnhof und zum Ortszentrum. Durch den Anschluss an die Breisgau S-Bahn besteht eine gute Anbindung nach Freiburg und in die Region. Das Gelände ist derzeit landwirtschaftliche Fläche und baulich nicht vorgeutzt. Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum.



Abbildung 20: Modellfläche in Gottenheim, Quelle: Gemeinde Gottenheim

Gesamtfläche: ca. 5 ha

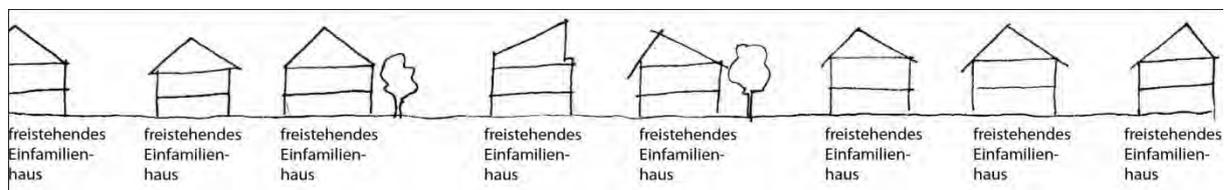
voraussichtliches Nettobauland: ca. 4,5 ha (entsprechend 90% der Gesamtfläche)

### 5.5.3 Wer wohnt später dort?

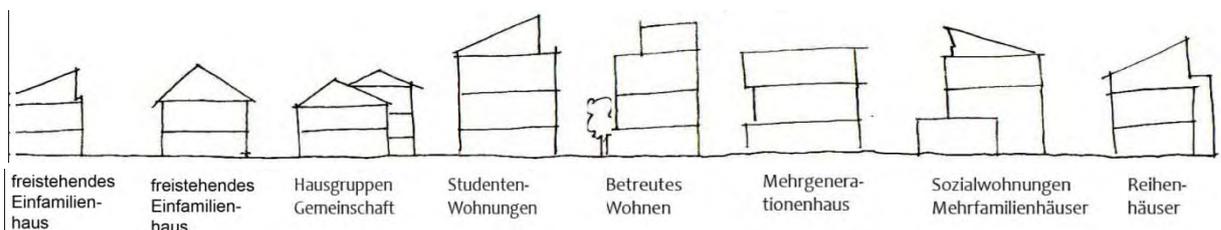
Für die weitere Betrachtung wurde unterstellt, dass im Gebiet eine mittlere Dichte von 70 Einwohnern pro ha Nettobauland entsteht. Daraus ergeben sich, unter der modellhaften Annahme einer linearen Aufsiedlung über einen Zeitraum von 10 Jahren und ohne Berücksichtigung weiterer demografischer Effekte, nach der vollständigen Aufsiedlung ca. 315 Einwohner im Gebiet. Pro Wohneinheit wurden weiterhin 2,5 Einwohner als Grundannahme getroffen. Dies würde ca. 125 Wohneinheiten entsprechen.

Wer letztendlich dort hinzieht, hängt stark davon ab, auf welche Zielgruppen das Baulandangebot ausgerichtet wird.

So:



oder so?



Zu den planerischen Überlegungen, die zwischen den Kooperationspartnern abgestimmt werden müssen, gehören bspw. die Fragen, ob und wie eine bestimmte Zielrichtung oder Zielvorgabe bei der Besiedelung gesteuert werden kann? Gibt es dazu bestimmte Vorstellungen oder Verhandlungspositionen der Partner, die beachtet werden müssen? Oder gibt es bestimmte Nachfragesegmente am Wohnungsmarkt, die berücksichtigt werden sollen?

#### 5.5.4 Wirkungszusammenhänge regionaler Wanderungsbewegungen

Bei einer interkommunalen Wohnbaulandentwicklung zwischen dem Oberzentrum und einer Nachbargemeinde (siehe Abbildung 21) oder zwischen mehrere Nachbargemeinden (bspw. im Rahmen einer Verwaltungsgemeinschaft, gemäß Abbildung 22.) wären folgende Wirkungszusammenhänge auf regionale Wanderungsbewegungen denkbar.

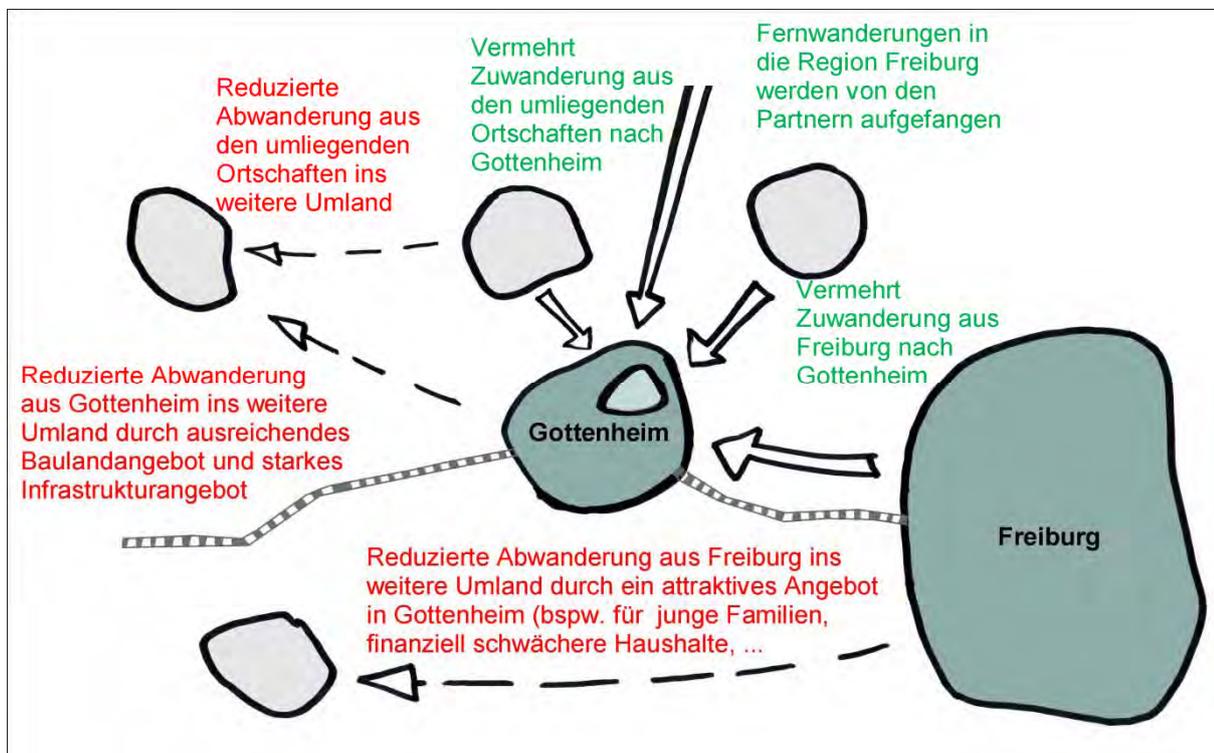


Abbildung 21: Schematische Darstellung 1 regionaler Wanderungsbewegungen; Quelle: IAF

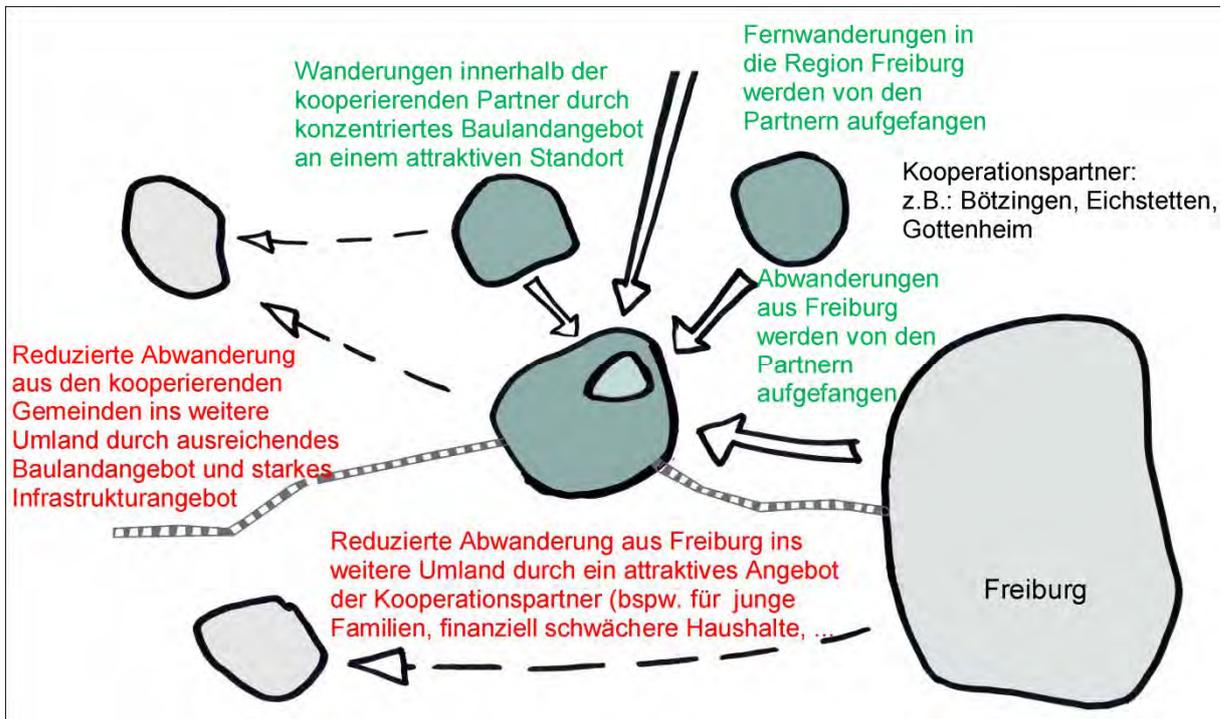


Abbildung 22: Schematische Darstellung 2 regionaler Wanderungsbewegungen; Quelle: IAF

### 5.5.5 Entwicklungs- und Beteiligungsmöglichkeiten einer gemeinsamen Wohnbaulandentwicklung

Grundlage für eine faire Umsetzung der gemeinsamen Gebietsentwicklung sind verbindliche Inhalte und Zielsetzungen der festgelegten Aufgaben. Hier kommen verschiedene organisatorische Modelle in Betracht, die unterschiedlichen Anforderungen an Entwicklungs- und Beteiligungsmöglichkeiten Rechnung tragen.

#### Überblick zu Entwicklungs- und Beteiligungsmöglichkeiten einer gemeinsamen Wohnbaulandentwicklung

<b>Aufgabe:</b>	Kommunaler Erwerb, Treuhänder	Zweckverband / GmbH	Freiwillige oder gesetzliche Umlegung
-----------------	-------------------------------	---------------------	---------------------------------------

<p><b>Grunderwerb</b></p>	<p>Die Gemeinde Gottenheim und die Stadt Freiburg erwerben die Grundstücke (alle Grundstücke / nur einen Teilbereich bzw. für die Entwicklung des Gebietes bedeutende Schlüsselgrundstücke).</p> <p>Es besteht die Möglichkeit der Übertragung auf einen Treuhänder.</p>	<p>Erwerb durch Zweckverband / GmbH /</p> <p>Die Gemeinde Gottenheim und die Stadt Freiburg bilden einen Zweckverband oder eine GmbH.</p> <p>Dieser erwirbt die Grundstücke (alle Grundstücke / nur einen Teilbereich bzw. für die Entwicklung des Gebietes bedeutende Schlüsselgrundstücke).</p>	<p>Die Flächen verbleiben im Privateigentum.</p> <p>Die Gemeinde Gottenheim verfügt im Rahmen der Umlegung über einen Anteil der Flächen.</p> <p>Über ein Vergabemodell stehen diese Flächen der Gottenheimer und Freiburger Bevölkerung bevorzugt zur Verfügung.</p> <p>Dies funktioniert nur mit einer Verkaufsverpflichtung der privaten Eigentümer und erfordert ggf. Regelungen zu Folgelasten.</p>
<p><b>Planung</b></p>	<p>Die Bauleitplanung erfolgt durch die Gemeinde Gottenheim. Die entstehenden Kosten werden anteilig getragen.</p> <p>Voraussetzung ist die Klärung und Festlegung gemeinsamer Zielvorstellungen (bspw. Wohnformen, ...)</p>	<p>Die Planungshoheit kann auf den gegründeten Zweckverband übertragen werden.</p> <p>Dieser trägt auch die entstehenden Kosten.</p> <p>Bei einer GmbH besteht die Möglichkeit der Übertragung der Planungshoheit nicht.</p>	<p>Die Bauleitplanung erfolgt durch die Gemeinde Gottenheim.</p> <p>Die entstehenden Kosten verbleiben, soweit sie nicht auf die Eigentümer umgelegt werden, bei der Gemeinde.</p>
<p><b>Erschließung</b></p>	<p>Die Erschließung erfolgt in kommunaler Trägerschaft oder über einen Treuhänder.</p>	<p>Die Erschließung erfolgt direkt durch den Zweckverband / GmbH.</p>	<p>Die Erschließung erfolgt über einen Erschließungsträger / Städtebaulichen Vertrag.</p>
<p><b>Vermarktung, Verkauf</b></p>	<p>Die Vermarktung und der Verkauf der Grundstücke wird von beiden Partnern abgestimmt übernommen. Die Vermarktungserlöse verbleiben bei der Stadt Freiburg und der Gemeinde Gottenheim, da diese gemeinsam den Grunderwerb getätigt haben.</p>	<p>Die Vermarktungserlöse verbleiben beim Zweckverband.</p> <p>Entstehende Gewinne werden entsprechend der Anteile der Gemeinden am Verbandsgebiet aufgeteilt.</p>	<p>Die jeweiligen Grundstückseigentümer betreiben Vermarktung und Verkauf. Vermarktungserlöse verbleiben bei den privaten Eigentümern, die Erlöse für kommunale Flächen werden anhand eines vereinbarten Schlüssels aufgeteilt.</p>

### **5.5.6 Finanzielle Aspekte einer gemeinsamen Wohnbaulandentwicklung**

Mögliche finanzielle Aspekte einer interkommunalen Wohnbaulandentwicklung am Beispiel der Gemeinden Gottenheim und der Stadt Freiburg betreffen:

#### *Anpassung, Betrieb und Unterhaltung gebietsbezogener Infrastruktur*

Mit der Ansiedelung des Gebietes entstehen neben den Investitionskosten auch kommunale Folgekosten, für die ein fairer Ausgleich gefunden werden sollte. Hier fallen Kosten für Betrieb und Unterhaltung der technischen und der sozialen Infrastruktur an. Besonders betreffend der Anpassung und des Betriebs bzw. Unterhalts von Kinderbetreuungseinrichtungen besteht Diskussionsbedarf. Es sollten klare Zielsetzungen darüber getroffen werden, welches Angebot im Gebiet und in der Gemeinde neu entstehen kann und inwieweit der entstehende Mehrbedarf in bestehenden Einrichtungen kompensiert werden kann.

#### *Einwohnerbezogene Einnahmen und Ausgaben*

Steuereinnahmen sowie Zuweisungen und evtl. Umlagen werden durch den entstehenden Einwohnerstrom in Gottenheim beeinflusst. Für die dadurch entstehenden Vor- bzw. Nachteile sollte ebenfalls ein Ausgleich gefunden werden.

Durch den Wegzug von Einwohnern aus Freiburg entstehen dort Mindereinnahmen an einwohnerbezogenen Zuweisungen - da durch einen Wegzug aus Freiburg in der Regel Wohnraum frei wird, ist davon auszugehen, dass teilweise ein Ausgleich stattfindet. In Gottenheim entstehen durch den Zuzug Mehreinnahmen. Mit einer Erhöhung der Einwohnerzahlen in der Gemeinde Gottenheim geht in der Regel aber auch ein erhöhter Finanzbedarf einher, da z.B. höhere Kosten für die Vorhaltung und die Unterhaltung der allgemeinen kommunalen Infrastruktur und ein erhöhter Personalaufwand entstehen, der von der Gemeinde zu tragen ist.

Einwohnerbezogene Zuweisungen liegen in den Gemeinden in ungleicher Höhe vor, da besonders die Schlüsselzuweisungen des Landes ja nach Steuerkraft unterschiedlich ausfallen.

Ein fairer Interessenausgleich der einwohnerbezogenen Einnahmen und Ausgaben muss einen für beide Partner vertretbaren Mittelweg im Spannungsfeld zwischen detailgenauer Regelung und Praktikabilität finden.

Das PFIF-Team entwickelte entsprechende Modellrechnungen zu den fiskalischen Aspekten einer Kooperation, die in die weiteren kommunalen Diskussionen in Gottenheim und Freiburg eingespeist werden können.

## Betrieb und Unterhaltung der Infrastruktur: Überblick zu Möglichkeiten des finanziellen Ausgleichs

	Vorschlag	Alternativen
<p><b>Betrieb und Unterhaltung technische Infrastruktur</b></p> <p>Es entstehend Folgekosten für Betrieb und Unterhaltung (kalkulatorisch 1,5% der Herstellungskosten, teilweise gebührenfinanziert).</p>	<p>Die kommunalen Kosten für Betrieb und Unterhaltung der technischen Infrastruktur (Straßenreinigung, Grünpflege, etc.) verbleiben bei der Gemeinde Gottenheim.</p> <p>Als Ausgleich dazu werden bspw. die Grundsteuern nicht im finanziellen Ausgleich berücksichtigt.</p>	<p><u>Alternative</u></p> <p>Freiburg und Gottenheim teilen sich entsprechend ihrer Anteile an der Fläche die kommunalen Kosten für Betrieb und Unterhaltung der technischen Infrastruktur</p>
<p><b>Anpassung, Betrieb und Unterhaltung der sozialen Infrastruktur</b></p> <p>Es müssen je nach Größe des Gebietes und Aufsiedlungsdauer hauptsächlich Kinderbetreuungseinrichtungen angepasst/erweitert werden.</p> <p>Bei der Anpassung der bestehenden Strukturen an den Mehrbedarf und bei Betrieb und Unterhaltung der Einrichtungen entstehen kommunale Kosten.</p>	<p>Die investiven Kosten (Anpassungskosten) werden nach Möglichkeit über den Kaufpreis auf die Grundstückserwerber übertragen.</p> <p>Freiburg und Gottenheim teilen sich entsprechend ihrer Anteile an der Fläche die restlichen Kosten für die Anpassung an den geänderten Bedarf.</p> <p>Betriebs- und Unterhaltungskosten werden ebenfalls nach einem festgelegten Schlüssel aufgeteilt und jährlich ausgeglichen.</p>	<p><u>Alternative 1</u></p> <p>Die Gemeinde Gottenheim trägt die restlichen Kosten und die entstehenden Unterhaltungskosten in voller Höhe.</p> <p><u>Alternative 2</u></p> <p>Entsprechend der Anteile an der Fläche wird, ähnlich wie beim derzeitigen interkommunalen Ausgleich nach dem Kindertagesbetreuungsgesetz, ein pauschaler Ausgleich an Gottenheim gezahlt.</p> <p><u>Alternative 3</u></p> <p>Die Gemeinden Gottenheim trägt alle entstehenden Kosten in voller Höhe.</p> <p>Bei den aufgeführten Alternativen sollte ein entsprechender Ausgleich für die Gemeinde Gottenheim gefunden werden.</p>

## Einwohnerbezogene Einnahmen und Ausgaben: Überblick zu Möglichkeiten des finanziellen Ausgleichs

	Vorschlag	Alternativen
<p><b>Einwohnerbezogene Einnahmen und Ausgaben</b></p> <p>Es entstehen in der Gemeinde Gottenheim einwohnerbezogene Einnahmen für neue Bewohner aus dem Baugebiet. Dies sind hauptsächlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer</li> <li>- Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer</li> <li>- Schlüsselzuweisungen</li> <li>- Familienleistungsausgleich</li> <li>- abzüglich Kreisumlage</li> </ul>	<p>Einwohnerbezogene Einnahmen und Ausgaben werden entsprechend der Beteiligung am Gebiet unter ergänzender Berücksichtigung gebietsspezifischer Einnahmen und Ausgaben (Anpassung, Betrieb und Unterhaltung von sozialer Infrastruktur) jährlich aufgeteilt.</p>	<p><u>Alternative 1</u></p> <p>Einwohnerbezogene Einnahmen und Ausgaben verbleiben (zu einem größeren Teil) bei der Gemeinde Gottenheim.</p> <p><u>Alternative 2</u></p> <p>Für jeden aus Freiburg gewonnenen (gehaltenen) Einwohner wird ein einmaliger / jährlicher Pauschalbetrag vereinbart, der die Mehrbelastung der Gemeinde Gottenheim ausgleicht.</p> <p>Problem: Es muss eine Regelung zur zeitlichen Reichweite gefunden werden.</p>
<p><b>Grundsteuern</b></p>	<p>Grundsteuern verbleiben bei der Gemeinde Gottenheim und stellen einen Ausgleich zu Betrieb und Unterhaltung der technischen Infrastruktur dar.</p>	<p><u>Alternative</u></p> <p>Grundsteuern werden entsprechend der Beteiligung am Gebiet aufgeteilt.</p>

## 5.6 Die Vorteile müssen überzeugen

Ganz allgemein scheint mehr Zusammenarbeit, auch im Bereich Wohnen bzw. Wohnbauflächenentwicklung, für viele Gemeinden in der Region aus fachlicher Perspektive der Erfolg versprechende Weg. Die sich daraus ergebenden Vorteile liegen auf der Hand. Aus kommunalpolitischer Perspektive sind die Hürden für eine gemeindeübergreifende Zusammenarbeit aber noch sehr hoch. Die Konzepte und die Inhalte für die Zusammenarbeit müssen auf die Situation in den jeweiligen Gemeinden passgenau zugeschnitten sein. Gemeinden, die ihre Entwicklungen in den nächsten Jahren hauptsächlich in der Innenentwicklung sehen, benötigen dafür umsetzungsfähige Ideen und Konzepte, die ihnen dabei bessere, breitere und effektivere Handlungsmöglichkeiten aufzeigen. Auch dabei ist ein interkommunaler Ansatz sinnvoll und denkbar, wie das Modell der regionalen Wohnbaulandbörse zeigt.

Gemeinsam mit der Gemeinde Gottenheim und der Stadt Freiburg konnte die beschriebene Aufgabenstellung sehr intensiv und praxisorientiert beleuchtet werden. Dabei ist ein Weg gewählt worden, der dennoch nicht nur ein auf diese beiden Partner zugeschnittenes Konzept entwirft. Auch eine mögliche Übertragbarkeit auf andere Ausgangsbedingungen oder andere Kooperationspartner wurde im Rahmen der Gespräche immer wieder thematisiert.

Die Überlegungen sollen nach Abschluss des Projekts PFIF innerhalb der jeweiligen Gemeinden weitergeführt werden. Aufgrund anstehender verwaltungsinterner Veränderungen in der Stadt Freiburg ist es bis auf weiteres schwierig, ein klares Vorgehen zur Umsetzung der angestoßenen Idee zu vereinbaren. Fehlende Kapazitäten für Projekte, die außerhalb der alltäglichen Arbeit liegen, erschweren zusätzlich ein internes Fortsetzen der angestoßenen Diskussionen.

Aus Sicht der Gemeinde Gottenheim besteht aufgrund der anstehenden Bürgermeisterwahlen das Risiko, dass das Thema im Wahlkampf nicht sachgerecht und mit der erforderlichen Ruhe diskutiert werden könne.

Diese Haltungen bekräftigen die ganz zu Beginn der Diskussion aufgestellte These, dass der „Leidensdruck“ in der Region Freiburg noch nicht groß genug sei, um interkommunale Kooperationen zügig voranzutreiben.

Die Fortschreibung übergeordneter Planungen, wie bspw. die anstehende Fortschreibung des Regionalplanes, werden von allen beteiligten Akteuren als Chance gesehen, Modelle der interkommunalen Kooperation sowohl im Bereich Wohnbauflächen als auch im Bereich der gewerblichen Flächen verstärkt in den planerischen Alltag zu integrieren. Um jedoch auch die dafür notwendige Unterstützung aus den Verwaltungen und der Politik zu gewinnen, wird noch einiges an Überzeugungsarbeit notwendig sein.

## **6 Gewerbeflächendialog**

### **6.1 Ziele und Aufgabenstellung**

Ziel im Handlungsfeld Gewerbeflächen im Projekt PFIF war es, einen Dialog zwischen den maßgeblichen Akteuren der räumlichen Planung, der lokalen und regionalen Wirtschaftsförderung, wissenschaftlichen Experten, der Gewerbeimmobilienwirtschaft sowie Unternehmensvertretern zu initiieren und somit einen Dialog zwischen Flächennachfragern und Flächenanbietern vorzubereiten und zu etablieren. Dabei sollte ein besonderes Augenmerk auf die Anforderungen der Unternehmen als Flächen nachfragender Seite gelegt werden, um der üblichen kommunalen Angebotsplanung eine verstärkte Kundenorientierung gegenüberzustellen.

In der inhaltlichen Diskussion sollte in erster Linie erörtert werden, welche Probleme im praktischen Umgang miteinander entstehen und wie Anforderungen an Gewerbeflächen und die damit verbundenen Ansprüche an Planungsinhalte und Planungsprozesse gemeinsam besser gestaltet werden können. Betreffend zukünftiger Anforderungen an Gewerbeflächen sollten gemeinsam Informationsdefizite benannt und Qualitätsstandards für Gewerbeflächen formuliert werden.

### **6.2 Vorgehen**

Für die Diskussion im Projektbaustein Gewerbeflächendialog waren drei Workshops konzipiert. Angelehnt an die Methode der Fokusrunden sollten in einem ersten Workshop Vertreter der kommunalen Seite ihre Sichtweise schildern und untereinander diskutieren. Dies sollte ohne Anwesenheit von Unternehmensvertretern erfolgen, um die spezifische kommunale Perspektive ungefiltert herausarbeiten zu können. In einem zweiten Workshop sollten Unternehmensvertreter sich untereinander zu ihren Anforderungen an Gewerbeflächen austauschen und ein Spektrum ihrer Sichtweisen erarbeiten können. In einem dritten, abschließenden Workshop sollten die in den vorangegangenen Workshops gesammelten Erfahrungen gemeinsam von kommunaler und Unternehmensseite diskutiert und nach einer gemeinsamen kommunikativen Basis für zukünftige Erörterungen zum Themenfeld Flächenmanagement im Bereich der gewerblichen Entwicklung gesucht werden.

Zum großen Bedauern des PFIF-Projektteams ist der geplante dritte Workshop im Rahmen des Projektes nicht zustande gekommen. Trotz umfassender Bemühungen und zahlreicher Mails und Telefonate konnten wesentliche Akteure nicht zu einem diskursiven Austausch der Argumente motiviert werden. Gründe hierfür liegen in der fehlenden Mitwirkungs- und Dialogbereitschaft einzelner wichtiger Akteure.

Die Industrie- und Handelskammer sowie die Wirtschaftsförderung der Stadt Freiburg und die Regionale Wirtschaftsförderung nehmen im Handlungsfeld der gewerblichen Flächen eine Schlüsselposition ein. Die Vertreter dieser Organisationen sahen sich jedoch nicht in

der Lage, für den dritten Gewerbeflächendialog Vertreter der regionalen Wirtschaft bzgl. einer Teilnahme anzusprechen. Aufgrund unterschiedlicher Vorkommnisse in Abstimmungs-, Planungs- und Genehmigungsverfahren bestehen hier vielfältige Kommunikationsbarrieren.

### 6.3 Ergebnisse der Workshops

Im **ersten Workshop mit kommunalen Vertretern** wurden unterschiedliche Entwicklungsstrategien und -perspektiven im Bereich der gewerblichen Entwicklung vorgestellt. Beiträge über aktuelle Projekte und Entwicklungen der letzten Jahre aus verschiedenen Gemeinden der Region gaben einen Überblick über die Praxis der Gewerbeflächenentwicklung. Beiträge der regionalen Wirtschaftsförderung und der Regionalplanung stellten Daten und Fakten zu übergeordneten Aspekten der gewerblichen Entwicklung zur Diskussion.

Im **zweiten Workshop** wurden, mit Unterstützung der IHK Südlicher Oberrhein, Meinungsbilder von **Unternehmervetretern verschiedener Branchen** aus der Region zu Trends und Rahmenbedingungen des Angebotes und des Bedarfs an Gewerbeflächen erfragt und festgehalten.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Workshops thematisch zusammengefasst.

#### *Flächenangebot und Nachfrage:*

Der übergeordnete, regionale Blick auf die gewerbliche Nachfrage in den Diskussionsrunden zeigte, dass auch in der Region Freiburg der überwiegende Teil der Gewerbeflächennachfrage aus bereits in der Region ansässigen Betrieben kommt und dass das Flächenangebot in der Region als quantitativ ausreichend angesehen wird. Die Aufgabe der Zukunft sei, so ein Vertreter der Regionalen Wirtschaftsförderung, der „Umgang mit Second-Hand-Flächen“.

Auch aus der Perspektive der Flächennachfrager, also der Unternehmenseite, wurde betont, dass ausreichend geeignete Flächenpotenziale in der Region vorhanden sind. In der Regel würden diese Flächen auch den qualitativen Anforderungen entsprechen.

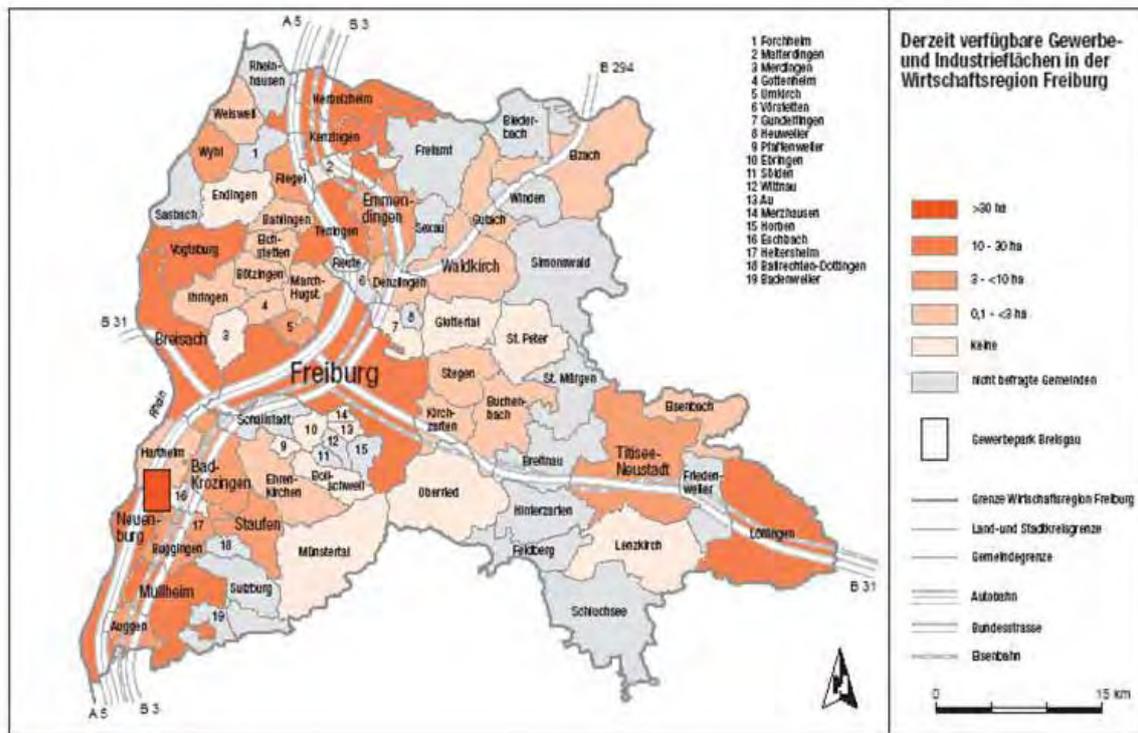


Abbildung 23: Derzeit verfügbare Gewerbe- und Industrieflächen in der Wirtschaftsregion Freiburg; Quelle: Die Gewerbeflächenentwicklung in der Wirtschaftsregion Freiburg seit 2000, Magisterarbeit T. Datko in Zusammenarbeit mit der Freiburg Wirtschaft, Touristik und Messe GmbH, 2007

### Brachflächenrecycling

Die Entwicklung von Bestandsflächen und die Revitalisierung von Brachflächen wurden auch von Unternehmensseite als wichtige Zukunftsaufgabe gesehen. Es wurde von einer derzeit steigenden Nachfrage nach Bestandsflächen berichtet. Besonders Flächen oder Immobilien zur Erweiterung oder zur Interimsnutzung würden gesucht.

Probleme bei der Revitalisierung von Brachflächen werden aus Unternehmenssicht in der Altlastenproblematik und in überhöhten Preisvorstellungen der Eigentümer gesehen. Eine Sichtweise, die in den kommunalen Verwaltungen durchaus geteilt wird. Es wurde auch festgehalten, dass überhöhte Bodenpreisforderungen von Grundstückseigentümern teilweise von vergangenen planerischen Aufwertungen durch die Gemeinden herrühren, die Gewerbeflächen in Misch- oder Wohngebiete umgeplant haben. Ein weiterer problematischer Punkt seien die Bestandsimmobilien auf den Grundstücken. Bestandsgebäude, besonders ältere Hallen oder Produktionsgebäude entsprechen häufig nicht den Anforderungen an eine moderne Produktion und Logistik; Umnutzungen wären auch wegen baurechtlicher Rahmenbedingungen oft schwierig zu realisieren. Aus diesen Gründen werde aus Unternehmerperspektive ein „Neubau auf der grünen Wiese“ oft der Nutzung von Bestandsobjekten vorgezogen.



Abbildung 24: Gewerbebrachen als Zukunftsaufgabe; Quelle: Heidrun Fischer IAF

### *Bestandspflege*

Ein weiterer in diesem Zusammenhang kritisch angesprochener Punkt ist die „Pflege“ bestehender Gewerbegebiete. Das „Downgrading“ von Gebieten durch bspw. größere Brachen oder dem Gebietscharakter unangepasste Nutzungen hat für Kommunen und Unternehmer spürbar negative Auswirkungen. Unternehmen forderten hier eine verbesserte infrastrukturelle Ausstattung bestehender Gewerbegebiete. Neben Anforderungen an den Straßenbau wurde auch ein verbessertes ÖPNV-Angebot für Mitarbeiter gefordert. Auch die Notwendigkeit privater Aktivitäten für eine Ausstattung der Gewerbegebiete mit Einzelhandel, Kantinen usw. wurde von beiden Seiten gesehen.

### *Planungs- und Genehmigungsprozesse:*

Bei Standortentwicklungen und -erweiterungen oder auch bei der Standortsuche und Standortwechseln bestehen aus der Perspektive der Unternehmen große Verbesserungsmöglichkeiten. Hier wurden mehrere Aspekte zum Teil heftig kritisiert.

Von Unternehmensseite wurde in der Diskussion eine bessere Begleitung von An- und Umsiedlungsvorhaben eingefordert. Die Unternehmensvertreter bemängelten ein fehlendes Qualitätsmanagement, geringen Praxisbezug und nur wenig Verständnis für Unternehmensbelange in den kommunalen Verwaltungen. Verwaltungswege wurden als zu lang und Verfahren als zu kompliziert, langwierig und intransparent empfunden. Die Idee eines einheitlichen Ansprechpartners oder Kümmerers in den Verwaltungen wurde begrüßt. Weiterhin wurden Abstimmungsschwierigkeiten und unterschiedliche Positionierungen zwischen verschiedenen Behörden bei Genehmigungsprozessen als Ärgernis empfunden. Hier wurde von den Akteuren auf der einen Seite mehr Flexibilität und ein stärkeres Ausnutzen von Ermessensspielräumen bei Entscheidungen gefordert. Gleichzeitig wurde bemängelt, dass Entscheidungen durch Ermessensspielräume je nach zuständigem Sacharbeiter unterschiedlich ausfallen können, was zu Wünschen nach einheitlichen Maßstäben und mehr Verlässlichkeit führte.

Für Gemeinden stellen rechtssichere Planungsprozesse ein wichtiges Ziel dar. In diesen müssen unterschiedliche private und öffentliche Interessen berücksichtigt und übergeordnete

Vorgaben beachtet werden. In vielen Planungsprozessen erschwert die geforderte Beteiligung oder die Genehmigungspflicht durch Fachbehörden den Wunsch nach einem schnellen und flexiblen Vorgehen aus einer Hand. Der Wunsch nach Vereinfachung und Beschleunigung besteht auch in vielen kommunalen Verwaltungen.

### *Planungssicherheit und Entwicklungsperspektiven*

Planungssicherheit und Entwicklungsperspektiven vor Ort sind für Unternehmen von großer Bedeutung. Enge Festsetzungen in Bebauungsplänen (besonders die Vorschriften zum Umweltschutz) stellen dabei oft eine große Hürde für Bleibe- und Erweiterungsentscheidungen von Unternehmen dar. Durch an Gewerbegebiete heranwachsende Wohnnutzungen würde in manchen Fällen die Nutzbarkeit eines Gebietes stark eingeschränkt. Eigentlich für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Flächen seien dann nur unter Auflagen nutzbar und würden eine weitere Entwicklung eines Betriebes am angestammten Standort erschweren.

Aus kommunaler Sicht wurde in der Diskussion auf die Schwierigkeiten der Gemeinden bei der Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs und die Unsicherheiten, welche Planungsbüros und Gemeinden bei der Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs - bspw. im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes - haben, hingewiesen. Gemeindevertreter forderten von der Unternehmensseite eine frühere Information zu anstehenden Veränderungen, während Unternehmen die Notwendigkeit kurzfristiger Investitionsentscheidungen aufgrund von schnelllebigen Märkten betonten und eine schnellere Reaktion der kommunalen Seite einforderten.

### *Definition eines gemeinsamen Wirtschaftsraumes*

In der Diskussion der kommunalen Vertreter zeigte sich, dass der regionale Wirtschaftsraum und die administrativen Grenzen der Region in der Wahrnehmung der Teilnehmer oft nicht identisch sind. Es zeigte sich eine klare Trennung zwischen den Gemeinden in der Rheintalebene und den Gemeinden im Schwarzwald, deren gewerbliche Entwicklungsperspektiven aufgrund der schwierigen Topographie und der weniger entwickelten Verkehrsinfrastruktur insbesondere bei Neuansiedlungen von Betrieben vergleichsweise eingeschränkt sind.

Das Thema grenzüberschreitende Zusammenarbeit und Abstimmung mit dem Elsass spielt für die Gemeinden in der Rheintalebene eine große Rolle. Die dort stark quantitativ wachstumsorientierte gewerbliche Entwicklung hat einen großen Einfluss auf die Entwicklung in der Region Freiburg und wird von den Gemeinden meist als Konkurrenz wahrgenommen.

Auch aus Unternehmerperspektive wird von einer aktiven Ansiedlungsförderung im Elsass berichtet. Geringere planerische und Umweltauflagen, kürzere Genehmigungszeiten und günstigere Lohnkosten machten diesen Standort damit kosten- und serviceseitig attraktiv. Ein konkreter Wechsel eines Unternehmens aus diesen Gründen in das benachbarte Elsass war jedoch keinem der anwesenden Unternehmer bekannt.

## 6.4 Der Umgang miteinander

### *Flexibilität statt Standards - Die Qualität der Prozesse rückt ins Blickfeld*

Vor dem Hintergrund der im Projekt PFIF gewonnenen Erkenntnisse verspricht die, laut Projektskizze angestrebte, Entwicklung von qualitativen Standards zu Anforderungen an zukünftige Gewerbeflächen in der Region Freiburg nur wenig Erfolg. Gründe hierfür liegen in der im Projekt nicht herzustellenden Gesprächsbasis zwischen Flächenanbietern und Flächennachfragern aber auch in den auf beiden Seiten formulierten Anforderungen an Instrumente im Handlungsfeld der gewerblichen Flächen.

Im Gegensatz zur Flächenentwicklung im Bereich Wohnen, wo Nutzeranforderungen zwar unterschiedlich, aber dennoch im Bauflächenangebot abdeckbar sind, sind die Anforderungen im gewerblichen Bereich vielfältiger und heterogener. Die individuellen Ausgangsbedingungen der jeweiligen Gemeinde und die notwendige Ausrichtung auf die spezifischen Anforderungen der potenziellen Nachfrager erfordern oft eine individuelle Betrachtung. Anforderungen an gewerbliche Flächen stehen zudem meistens in einer engen Beziehung zu sehr spezifischen Faktoren des Unternehmens wie bspw. der Branchenzugehörigkeit oder der Betriebsgröße. Deshalb ist anstelle einer standardisierten Angebotsplanung durch die verschiedenen Gemeinden zum einen ein passgenaues Angebot zur Förderung des Verbleibs und der Weiterentwicklung vorhandener Betriebe erfolgversprechend. Zum anderen verspricht eine interkommunale Kooperation und Abstimmung bei der Ausweisung neuer Gewerbegebiete eine regional größere Gesamtattraktivität, da sich auf dieser Basis ein differenziertes Angebot für verschiedene Branchen entwickeln lässt. In beiden Fallkonstellationen rückt neben der „Hardware“ der Flächen und Infrastruktur auch die „Software“ der Prozessgestaltung und partnerschaftlichen Kommunikation zwischen Unternehmen und Kommunen in den Vordergrund.

### *Eine Gesprächsbasis ist noch zu schaffen*

Die Ergebnisse der Diskussionsrunden zeigten, dass es deutlich unterschiedliche Interessenslagen und Perspektiven zwischen Gemeinden und Unternehmen gibt. Ein erfolgreich und dauerhaft geführter Dialog zwischen Flächenanbietern und Flächennachfragern wäre aber die Basis, um Vertrauenskapital aufzubauen und bspw. gemeinsam Anforderungen an Inhalte und Ablauf von Planungs- und Genehmigungsverfahren zu diskutieren und deren Qualität zu verbessern. Dies könnte allen Akteuren mehr Sicherheit geben.

Auf dieser Dialogbasis wäre die Entwicklung nachfragegerechten d.h. funktional und städtebaulich passgerechter und hochwertiger Flächen besser planbar. Dies ist eine große Chance für Kommunen und Unternehmen, kostspielige und imageschädliche Fehlentwicklungen im Außenbereich zu vermeiden. Partnerschaftliche Handlungsansätze können ein aktives Flächenmanagement in bestehenden Gewerbegebieten und eine erfolgreiche Wiedernutzung von Brachflächen fördern und dadurch auch das Entstehen neuer Brachflächen vermeiden helfen.

Die vergeblichen Bemühungen des PFIF-Projektteams, eine gemeinsame Dialogveranstaltung mit kommunalen und Unternehmensvertretern zu organisieren, zeigten, dass es derzeit in der Region Freiburg nur sehr wenige positiv besetzte Berührungspunkte, aber doch einige Reibungspunkte zwischen den Akteuren vor Ort gibt.

Dass dieser Dialog nur schwer in Gang zu kommen scheint, dürfte auch damit zusammenhängen, dass es in der Region bisher nur wenig gemeinsame erörterte Fragestellungen oder durchgeführte Projekte im Bereich der Flächenbereitstellung oder des Flächenmanagements im gewerblichen Bereich gegeben hat. Auf bestehende Organisations- oder Kommunikationsstrukturen konnte nicht aufgebaut werden.

Sehr positiv hingegen ist der Wunsch der Gemeinden, im Bereich der gewerblichen Entwicklung verstärkt zusammenzuarbeiten, zu bewerten. Dieser Wunsch wurde in den Workshops und Veranstaltungen mehrfach geäußert. Diesen Wunsch aufzugreifen könnte ein wichtiger Ansatzpunkt für die weitere gewerbliche Entwicklung und die Etablierung des Dialogs zwischen Flächennachfragern und Flächenanbietern in der Region sein. Hierzu zeichnet sich derzeit jedoch kein Promotor vor Ort ab. Eine regional abgestimmte Strategie mehrerer Gemeinden für die Gewerbeflächenentwicklung wird auch für die Unternehmen der Region von großem Interesse sein.

#### *Fazit*

Der Gewerbeflächendialog im Rahmen des Projektes PFIF förderte deutlich zutage, wie wichtig der Aufbau und die Pflege einer lokalen und regionalen Planungskultur für eine abgestimmte Wirtschaftspolitik ist. Eine schnelle, zielgerichtete und vor allem offene Kommunikation zwischen Flächenanbietern und Flächennachfragern setzt kontinuierliche Arbeit und gegenseitiges Vertrauen bei den Beteiligten voraus. Das hierzu erforderliche Vertrauenskapital wiederum erfordert die Investition von Zeit und Geduld der kommunalen und unternehmerischen Akteure.

## 7 Perspektiven für ein nachhaltiges Flächenmanagement

Mit der Förderung von PFIF durch das Umweltministerium Baden-Württemberg war es möglich, neue Instrumente für eine flächensparende Siedlungspolitik in der Praxis zum Einsatz zu bringen. Aufgrund der inhaltlichen Vorarbeiten zu dem Thema durch bereits abgeschlossene Forschungsprojekte wie komreg oder auch FLAIR<sup>7</sup>, boten sich hierfür gute Ausgangsbedingungen in der Region Freiburg (Stadt Freiburg, Landkreise Breisgau-Hochschwarzwald sowie Emmendingen). Die positiven Ausgangsbedingungen zeigen sich zum einen in einer etablierten Dialogstruktur der Kommunen untereinander mit Sensibilisierung für das Thema flächensparende Siedlungsentwicklung sowie zum anderen in fachlich fundierten Untersuchungs- und Forschungsarbeiten.

Die Forschungsarbeiten bilden die Grundlage, auf der nun praktische Umsetzungsinstrumente erprobt und zum Einsatz gebracht wurden. Die ausgewählten und umgesetzten Maßnahmen zeichneten sich dabei durch ein weites Spektrum adressierter Themenfelder und Akteure aus.

Das Spektrum beinhaltet planerische Grundlagen, wie die erarbeiteten „Standards der Siedlungsentwicklung“ mit ihren fachlich fundierten Hilfestellungen für die Anwendung der seit 2009 vorliegenden Hinweise des Wirtschaftsministeriums zur Plausibilitätsprüfung des Bauflächenbedarfs. Mit den drei Säulen: „Einheitliche Erfassung/Bemessung von Innenentwicklungspotenzialen“, „Qualitäts-Check für Wohnbauflächen“ und „Erfolgs-Bilanzierung“ gehen die eingeführten Standards über die reine Berücksichtigung von Innenentwicklung hinaus, fokussieren eine vorausschauende kommunale Siedlungsgesamtentwicklung und stärken so eine regionale Gesamtstrategie zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Der Nutzen der ausgearbeiteten „Standards der Siedlungsentwicklung“ in der Praxis sowie der Wille zum gemeinsam abgestimmten Vorgehen zeigen sich besonders durch den guten Zuspruch der regionalen Akteure auf die freiwillige „Allianz zum Nachhaltigen Flächenmanagement“. Inwieweit die Standards tatsächlich zum Einsatz kommen, bleibt in den kommenden Jahren zu beobachten, wenn Flächennutzungspläne geändert oder neu aufgestellt oder Bebauungspläne entwickelt werden. Entscheidend ist neben dem kommunalen Engagement auch die Haltung der Genehmigungsbehörden.

Darüber hinaus wurde mit der Einführung der „Baulückenbörse“ ein konkretes Instrument zur Vermarktung und Aktivierung von Innenentwicklungsflächen geschaffen. Der Zuspruch auf das Angebot der Börse ist auf der Nachfrageseite als sehr positiv, auf der Angebotsseite als weiter ausbaufähig zu bezeichnen. Hier gilt es, das Angebot auch zukünftig aktuell zu halten und mit qualifizierten Informationen auf einen Bewusstseinswandel der Grundstückseigentümer hinzuwirken. Dies kann durch ein überzeugendes Auftreten der jeweiligen Kommunen

---

<sup>7</sup> FLAIR steht für „Flächenmanagement durch innovative Regionalplanung“ und ist ein Forschungsprojekt des Regionalverband Südlicher Oberrhein im Rahmen von REFINA

mit sparsamer Neuausweisung, gezielten und allgemeinen Informationsveranstaltungen und individuellen Beratungsgesprächen erreicht werden. Die Fortführung und der weitere Ausbau der Baulückenbörse bildet ein zentrales Element angewandter flächensparender Siedlungspolitik im regionalen Kontext und wird von den Kommunen als wertvolles Serviceinstrument sehr positiv aufgenommen (hohe Akzeptanz durch Praxisnähe, Komfort und Freiwilligkeitsprinzip).

Mit der Aufnahme des „Gewerbeflächendialogs“ wurde erstmals der Versuch unternommen auf regionaler Ebene Themen anzusprechen, die bislang vor allem auf bilateraler Ebene zwischen einzelnen Kommunen und Gewerbetreibenden oder innerhalb der einzelnen Gruppen diskutiert wurden. Neben vielfachen Kommunikationsbarrieren – die eine dritte Dialogveranstaltung verhinderten – konnten durch PFIF die Wünsche, Bedürfnisse und Erwartungen der einzelnen Gruppen herausgearbeitet werden. PFIF sieht sich an dieser Stelle als Initiator und Impulsgeber für die selbstorganisierte Fortführung des begonnen Dialogs aus den regionalen Institutionen selbst heraus.

Durch den Projektbaustein „Wohnbauflächenpool“ wurde über die bestehenden Ansätze interkommunaler Kooperationen hinaus ein neues Konzept kooperativer Wohnbaulandentwicklung vorgestellt und intensiv diskutiert. Es zeigte sich, dass bei den kommunalen Akteuren die Potenziale einer gemeinsamen Flächenentwicklung auf fachlicher Ebene klar erkannt werden, an einer praktischen Umsetzung jedoch wegen Sorgen bzgl. einer fehlenden, aber notwendigen Unterstützung aus der Politik nur zögerlich gearbeitet wird.

Der in der Region bestehende Dialog zum Flächenmanagement kann als sehr positiv angesehen werden. Besonders hervorzuheben ist der Dialog auf Augenhöhe zwischen den unterschiedlich großen Kommunen sowie die sehr gute Einbindung und Zusammenarbeit mit dem Regierungspräsidium Freiburg sowie den beiden Landratsämtern Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen. Insgesamt ist aber kritisch anzumerken, dass sich die Akteurszusammensetzung im Rahmen des regionalen Dialogs während der zurückliegenden Jahre wenig verändert hat. Im Vergleich zu den regionalen komreg-Veranstaltungen nahmen neue kommunale Akteure am Dialogprozess teil und dies interessanterweise oftmals aufgrund eines gewissen Drucks durch den jeweiligen Gemeinderat. Diese Akteure haben sich zum Teil auch an der Umsetzung der angewandten Instrumente in PFIF beteiligt (z. B. als Pilotkommunen der Baulückenbörse). Dennoch verfestigt sich auch ein gleichbleibender Kern kooperationsbereiter Kommunen mit hohem Engagement. Räumlich gesehen zeigte sich eine deutliche Diskrepanz innerhalb der Region. Die teilnehmenden Städten und Gemeinden kamen vorwiegend aus den Bereichen des Rheintals. Städte und Gemeinden aus dem Bereich des Schwarzwalds waren deutlich unterrepräsentiert. Aus Sicht des PFIF Teams bedarf es daher sowohl weiterer Anreizstrukturen, als auch regulativer Rahmenbedingungen, um einen kontinuierlichen regionalen Dialog mit intensiver Beteiligung möglichst vieler Akteure zu erreichen. So zeigte das Forschungsprojekt komreg im Gegensatz zu PFIF, dass materielle Anreize (z.B. die Erstellung eines digitalen Innenentwicklungskatasters) wirkungsvolle Anreize zur Teilnahme an Dialogprozessen darstellen. Je Kommune sind dabei unterschiedliche Interessenlagen und damit erfolgversprechende Anreizinstrumente zu berücksichtigen und anzubieten. Die geringe Resonanz der ländlichen Bereiche zu den Themen einer flächensparenden Siedlungspolitik führt aber auch zu dem Fazit, dass die Politik stärker auf zunehmende Diskrepanzen innerhalb der Region reagieren muss.

Ein wichtiges Ergebnis von PFIF ist die Erkenntnis, dass die informelle Kooperationsform „Region Freiburg“ besonders hinsichtlich demografischer und siedlungspolitischer Entwicklungen nicht als homogene Raumeinheit verstanden und interpretiert werden kann<sup>8</sup>. Mangelnde Resonanz einzelner Gemeinden auf partizipative Dialog- und Beteiligungsprozesse zeigt auch bestehende Grenzen solcher freiwilliger Instrumente auf. Da der regionale Dialog als alternativlos angesehen wird, bedarf es eines „sanften, aber entschlossenen Drucks“ zum Flächensparen und zur Innenentwicklung. Es ist von steigender Bedeutung, dass Bund und Land Rahmenbedingungen (Planungsrecht, Steuerrecht usw.) in der Form setzen, damit „Dialogverweigerer“ nicht scheinbar oder tatsächlich belohnt werden. Andernfalls besteht die Gefahr, dass Kommunen, die aufgrund der demographischen Entwicklung unter Handlungsdruck geraten, erst recht Flächen ausweisen um zu versuchen längst ablaufende Prozesse (sinkende Kaufkraft, Unterauslastung der Infrastruktur, etc.) hinauszuzögern. Hier ist die Entwicklung wirksamer regulatorischer Instrumente wie z.B. die zeitliche Gültigkeitsbegrenzung von Flächennutzungsplänen oder ein zoniertes Satzungsrecht für die Gemeinden bei der Grundsteuer überlegenswert. Ein regionaler Dialog braucht Beständigkeit. Aus diesem Grund ist es notwendig eine dauerhafte Verankerung und Fortführung der aufgebauten Dialogstrukturen zu erzielen. Hierzu bedarf es professioneller Unterstützung, um die immer wieder aktuelle kommunalpolitische Diskussion zur Neuausweisung von Siedlungsflächen einzufangen und flächenrelevante, bisher wenig beleuchtete Themen wie z. B. die Gewerbeflächenentwicklung interkommunal zu vertiefen.

Insgesamt hat sich die Erarbeitung und Erprobung der Umsetzungsinstrumente zum Flächenmanagement in Zusammenarbeit mit kommunalen und regionalen Akteuren als zielführend erwiesen. Die Anwendbarkeit in der Praxis wird damit sichergestellt und somit ein effektiver Beitrag zum haushälterischen Umgang mit Flächen geleistet. Die kooperative Entwicklung jeweils passender Instrumente kann auch für andere Regionen, Landkreise und Kommunen empfohlen werden. Prinzipiell kann auch eine Übertragbarkeit der im Rahmen von PFIF entwickelten konkreten Instrumente auf andere Gebietskörperschaften erfolgen (z.B. Baulückenbörse). Hierbei sind jedoch die jeweils spezifischen Ausgangsbedingungen zu berücksichtigen und die Instrumente entsprechend anzupassen.

---

<sup>8</sup> Dieses Phänomen zunehmender Diskrepanzen innerhalb von Regionen kann auch auf weitere Bereiche Deutschlands übertragen werden (z.B. Rhein-Main-Gebiet/Odenwald).

## **8 Anhänge**

Übersicht der Anhänge:

### **1. Arbeitshilfen zu den Standards der Siedlungsentwicklung**

- a. Allianz zum Nachhaltigen Flächenmanagement
- b. Arbeitshilfe zur Erfassung und Bemessung vorhandener Innenentwicklungspotenziale
- c. Arbeitshilfe Qualitäts-Check
- d. Arbeitshilfe Monitoring
- e. Anhang: Indikatoren der Siedlungsentwicklung der LUBW

### **2. Ausgewählte Presseinformationen**

- a. Pressemitteilung Öko-Institut vom 12. März 2009
- b. Pressemitteilung Öko-Institut vom 17. Februar 2010
- c. Pressemitteilung Öko-Institut vom 3. August 2010
- d. Ausschnitt Amtsblatt der Stadt Freiburg i.Br. vom 12. März 2010
- e. Artikel Badische Zeitung zu PFIF vom 23. September 2009
- f. Artikel der Umwelt-Briefe vom 4.3.2010
- g. Artikel Badische Zeitung zur Baulückenbörse 24. Februar 2010
- h. Artikel Staatsanzeiger BW zur Baulückenbörse vom 9. Juli 2010
- i. Artikel Badische Zeitung zur Baulückenbörse vom 24. Juli 2010
- j. Artikel Architekturzeitschrift Detail.de zur Baulückenbörse vom 12.08.2010
- k. Artikel Badische Zeitung zu PFIF-Abschluss vom 23. September 2010

### **3. Projektposter**

- a. Poster 1: Projektinformation
- b. Poster 2: Allianz zum Nachhaltigen Flächenmanagement
- c. Poster 3 Regionale Baulückenbörse
- d. Poster 4: Gewerbeflächendialog + Wohnbauflächenpool

# **Anhang 1**

## **Arbeitshilfen zu den Standards der Siedlungsentwicklung**

- a. Allianz zum Nachhaltigen Flächenmanagement
- b. Arbeitshilfe zur Erfassung und Bemessung vorhandener Innenentwicklungspotenziale
- c. Arbeitshilfe Qualitäts-Check
- d. Arbeitshilfe Monitoring
- e. Anhang: Indikatoren der Siedlungsentwicklung der LUBW

## Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg – PFIF

### Allianz zum Nachhaltigen Flächenmanagement

Am 7. Dezember 2009 findet im Rahmen der zweiten Forums-Veranstaltung des vom Land Baden-Württemberg geförderten BWPlus-Projektes „Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg“ die öffentliche Unterzeichnung der Allianz zum Nachhaltigen Flächenmanagement statt.

Die Allianz zum Nachhaltigen Flächenmanagement bildet ein freiwilliges Bündnis zwischen Städten und Gemeinden der Region Freiburg. Die Allianz wird unterstützt durch das Regierungspräsidium Freiburg sowie die Landratsämter Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen, um die Akzeptanz der Gemeinden auf der einen Seite sowie die Anerkennung ihrer Bemühungen für nachhaltiges Flächenmanagement auf der anderen Seite zu gewährleisten.

Ziel der Allianz ist es, durch die Anwendung von Standards im Rahmen der Bauleitplanung eine zukunftsfähige, bedarfsorientierte und qualitätsvolle Siedlungsflächenentwicklung in der Region zu fördern und zu etablieren.

Die Bündnispartner streben an, gemäß der Strategie der Landesregierung (Bündnis Flächen gewinnen, Zielvereinbarung zum Bauflächenbedarf), einen aktiven Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs in der Region Freiburg zu leisten. Als Fundament dient der bereits bestehende regionale Dialog, der eine Zusammenarbeit auf Augenhöhe ermöglicht. Die Bündnispartner nehmen damit auch eine Vorreiterrolle zur Gewährleistung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung innerhalb der Regionen Baden-Württembergs ein.

Die Allianz zum Nachhaltigen Flächenmanagement gründet sich auf die Basis von:

- **Anwendung einer Arbeitshilfe zur Erfassung und Bemessung vorhandener Innenentwicklungspotenziale** in den Gemeinden und deren Berücksichtigung im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung. Ziel ist eine angemessene Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale und damit verbunden eine Verringerung der Außenentwicklungsbedarfe. Die Erfassung und Anrechnung dieser Flächen ist gemäß der Zielvereinbarung zum Bauflächenbedarf Genehmigungsvoraussetzung für neue zusätzliche Flächenbedarfe in den Gemeinden.
- **Anwendung eines Qualitäts-Check** für bedarfsgerechte und qualitätvolle Neubaugebietsentwicklungen am Siedlungsrand (Außenentwicklung), die trotz Berücksichtigung realisierbarer Innenentwicklungspotenziale erforderlich sind.

- **Erfolgsbilanzierung (Monitoring)** der Innenentwicklung auf Grundlage der Indikatoren zur Siedlungsflächenentwicklung der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW). Ziel ist eine turnusmäßige Berichterstattung zur Erfolgskontrolle und zur Förderung eines neuen Verständnisses in der Siedlungsentwicklung.

Die gemeinsame Anwendung der Standards zur Siedlungsentwicklung unterstützt die Kommunen in der Praxis, fördert die Verwendung gleicher methodischer Ansätze und gewährleistet für die Kommunen in der Region vergleichbare Ausgangsbedingungen. Damit wird der bewusste Umgang mit Flächenpotenzialen und Flächenbedarfen gestärkt und Argumentations- und Entscheidungshilfen für die nachhaltige Siedlungsentwicklung je Kommune und in der Region insgesamt bereitgestellt.

Zur Anwendung der Standards stehen folgende Handlungshilfen zur Verfügung:

- Arbeitshilfe mit Anwendungsbeispiel für eine gemeinsame Vorgehensweise zur Erfassung/Bemessung und Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen in der Bauleitplanung
- Qualitäts-Check zur Bewertung potenzieller Wohnbauflächen
- Erfolgsbilanzierung der Innenentwicklung (Siedlungsflächenmonitoring).

Alle Arbeitshilfen wurden im Rahmen von Workshops im PFIF-Projekt mit den beteiligten Kommunen erarbeitet und abgestimmt.

## PFIF – Modul Standards der Siedlungsentwicklung

# Arbeitshilfe für eine gemeinsame Vorgehensweise zur Erfassung/Bemessung und Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen bei Wohnbauflächen

## Erfassung der Innenentwicklungspotenziale in den Kommunen

### 1. Untersuchungsraum und Vorgehensweise zur Erfassung

Als Innenentwicklungspotenziale werden zum einen für Wohnbebauung festgesetzte, noch nicht bebaute Bauflächen / Grundstücke in Bebauungsplänen, zum anderen prinzipiell für eine Wohnbebauung aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich herangezogen (Untersuchungsraum = Bebauungsplangebiete und Gebiete nach § 34 BauGB).

Vorgehensweise:

- Erfassung von Baulücken durch Auswertung von automatisierten Liegenschaftskataster und Luftbildern bzw. vorhandener Baulückenkataster
- Erfassung von Brachflächen und Althofstellen aufbauend auf der Kenntnis von Verwaltung/ Bürgermeister bzw. Auswertung vorhandener Kataster
- Überprüfung der Flächen vor Ort (ggf. nur fragliche Flächen)
- Darstellung in Plänen (digital oder analog) oder Listen
- 

### 2. Mindestanforderungen an die Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen

- Einheitliche Kategorien
  - Baulücken
  - Brachflächen
  - Geringfügig genutzte bzw. untergenutzte Flächen (optional)
  - Althofstellen (nur in ländlich geprägten, geschlossenen Gemeinden/Ortsteilen; jedoch nicht in Gebieten nach § 35 BauGB)
- Flächendeckende Erfassung in allen Ortsteilen
- Nur im Innenbereich (= Gebiete nach § 34 BauGB und B-Plangebiete) (sowohl alte Bebauungsplangebiete, z.B. aus den 1960er Jahren, als auch neuere)
- Mindestgröße der Potenzialflächen: ca. 300 m<sup>2</sup> (Eignung für Doppel- oder Einfamilienhaus) unter Berücksichtigung von Grundstückszuschnitt, Erschließungsmöglichkeit etc. sowie der örtlichen Baustruktur und dem Ortsbild

Die Hinweise der Zielvereinbarung zum Bauflächenbedarf zwischen Regierungspräsidium und Landratsämtern sind zu berücksichtigen.

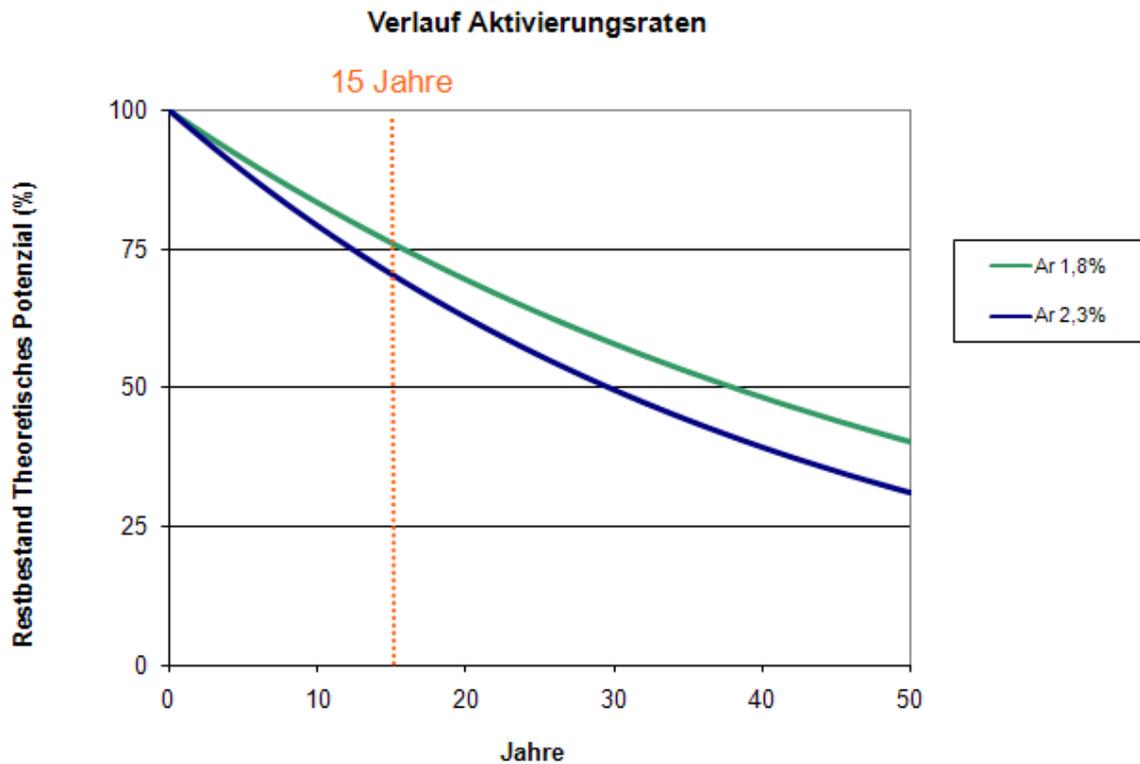
Im Ergebnis liegen damit die theoretischen Innenentwicklungspotenziale einer Gemeinde vor. Die Aktivierung aller theoretisch erfassten Innenentwicklungspotenziale ist aufgrund verschiedener Aspekte wie beispielsweise Eigentümerinteressen, städtebaulicher und stadtoökologischer Gesichtspunkte nicht realistisch und kann nicht das Ziel einer qualitätsorientierten Innenentwicklung sein. Es gilt das realisierbare Innenentwicklungspotenzial abzuleiten.

## **Bemessung des realisierbaren Innenentwicklungspotenzials**

Durch die Anwendung von Aktivierungsraten zur Ermittlung des realisierbaren Innenentwicklungspotenzials entfällt der Aufwand einer Einzelflächenbetrachtung zur Beurteilung der Aktivierbarkeit. Stattdessen wird eine Annahme zur Aktivierbarkeit aller Innenentwicklungspotenziale einer Gemeinde getroffen.

Für Kommunen im ländlichen Raum wird eine Aktivierungsrate von 1,8 % pro Jahr angesetzt, d.h. es wird davon ausgegangen, dass im Planungszeitraum pro Jahr 1,8 % der Innenentwicklungspotenziale aktiviert werden können. Bei einem Planungszeitraum von 15 Jahren würde dies einer Aktivierung von ca. 24 % der Innenentwicklungspotenziale entsprechen (s. Abbildung und Tabelle).

Für Kommunen im Verdichtungsraum sowie in der Randzone des Verdichtungsraums wird eine Aktivierungsrate von 2,3 % pro Jahr angesetzt, d.h. es wird davon ausgegangen, dass im Planungszeitraum pro Jahr 2,3 % der Innenentwicklungspotenziale aktiviert werden können. Bei einem Planungszeitraum von 15 Jahren würde dies einer Aktivierung von ca. 30 % der Innenentwicklungspotenziale entsprechen (s. Abbildung und Tabelle).



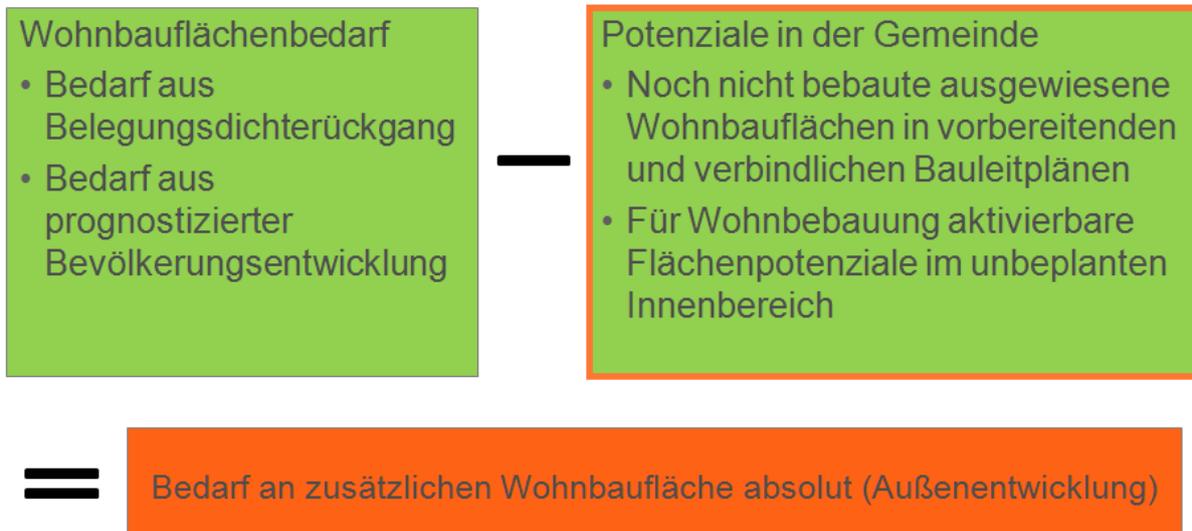
Jahre	1,80%	2,30%
0	100,0	100,0
1	98,2	97,7
2	96,4	95,5
3	94,7	93,3
4	93,0	91,1
5	91,3	89,0
6	89,7	87,0
7	88,1	85,0
8	86,5	83,0
9	84,9	81,1
10	83,4	79,2
11	81,9	77,4
12	80,4	75,6
13	79,0	73,9
14	77,5	72,2
15	76,2	70,5

Die Vorgehensweise wurde im Rahmen des komreg-Projektes „Kommunales Flächenmanagement in der Region“ (2006-2008) erarbeitet und erfolgreich erprobt. Die Methode findet bereits in weiteren Kommunen der Region Anwendung in der Flächennutzungsplanerstellung. Insgesamt wurden – wie die Aktivierungsrate-Verlaufskurve zeigt – konservative Annahmen zur Bestimmung des realisierbaren Anteils an Innenentwicklungsflächen getroffen.

### **Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale und Flächenreserven in der Bauleitplanung**

Die realisierbaren Innenentwicklungspotenziale gilt es schließlich auf den erforderlichen zukünftigen Wohnbauflächenbedarf der betreffenden Gemeinde anzurechnen. Dabei ist der Innenentwicklung im beplanten und unbeplanten Innenbereich Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Das Vorgehen zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs orientiert sich dabei an den Vorgaben der Zielvereinbarung zwi-

schen Landratsämtern und Regierungspräsidium sowie der aktuell vorliegenden Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise in Baden-Württemberg und wird nachfolgend schematisch dargestellt (s. Abbildung). Die Vorgaben gelten als Genehmigungsvoraussetzung für neue zusätzliche Flächenbedarfe der Gemeinden.



Die Anrechnung der Innenentwicklungspotenziale wird nachfolgend am Beispiel einer fiktiven Gemeinde vorgestellt (vgl. Hinweise des Wirtschaftsministeriums zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB vom 01.01.2009 sowie Zielvereinbarung zwischen Landratsämtern und Regierungspräsidium).

### Beispiel Gemeinde (Unterzentrum) mit 5.450 EW im Ländlichen Raum:

1. Bedarf aus Belegungsdichterückgang

$$5.450 \text{ EW} \times 0,5 : 100 \times 15 \text{ Jahre} = 409 \text{ EW}$$

(fiktiver EW-Zuwachs: Weniger EW/WE, mehr Wohnfläche/EW)

2. Bedarf aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung

$$5.610 - 5.450 \text{ EW} = 160 \text{ EW} \quad \rightarrow \text{Einwohnerzuwachs gesamt: } 569$$

3. Ansatz des Orientierungswerts zu Einwohnerdichten aus dem Regionalplan bzw. den Hinweisen in der Zielvereinbarung

Hier: Unterzentrum = 70 EW/ha

4. Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs

$$569 \text{ EW} : 70 \text{ EW/ha} = 8,13 \text{ ha}$$

5. Bestimmung des realisierbaren Innenentwicklungspotenzials (Planungszeitraum 15 Jahre)

$$18 \text{ ha theoretisches Innenentwicklungspotenzial} \\ \times 24 \% \text{ (Aktivierungsrate } 1,8\%/ \text{Jahr)}$$

= 4,29 ha realisierbares Innenentwicklungspotenzial

6. Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs

8,13 ha Flächenbedarf relativ

- 1,57 ha bereits ausgewiesene Wohnbauflächen

- 4,29 ha Innenentwicklungspotenziale

= 2,27 ha absoluter zusätzlicher Flächenbedarf



## Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg - PFIF

# Qualitäts-Check zur Bewertung potenzieller Wohnbauflächen

Der Qualitäts-Check zur Bewertung potenzieller Wohnbauflächen ist als Instrument für die kommunale Praxis konzipiert. Der Qualitäts-Check soll die bedarfsgerechte und qualitätsvolle Entwicklung von neuen Wohngebieten, die trotz der Berücksichtigung realisierbarer Innenentwicklungspotenziale erforderlich sind, sichern und fördern. Der Qualitäts-Check berücksichtigt in der Bewertung der potenziellen Gebiete städtebauliche, soziale, ökologische und ökonomische Aspekte, die gemäß kommunaler Schwerpunktsetzung gewichtet werden können.

Der Qualitäts-Check ist als schnell und unkompliziert einsetzbares Bewertungstool (Punktevergabe) zur Anwendung in der Kommunalverwaltung konzipiert und basiert auf dem gängigen Programm MS Excel.

### Inhalte und Anwendung:

#### **Berechnung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfes**

Als Service bietet der Qualitäts-Check die Berechnung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfes der Gemeinde an. Die Berechnungsmethode orientiert sich an den Hinweisen des Wirtschaftsministeriums zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

#### **Gebietsbewertung anhand von Merkmalen für qualitativvolles Wohnbauland**

In einer **Übersicht** werden den Themenfeldern Städtebau, Soziales, Ökologie und Ökonomie jeweils Qualitätsmerkmale für potenzielle Wohnbauflächen zugeordnet (z.B. Bildung und Betreuung). Die Qualitätsmerkmale wurden vom PFIF-Team nach den Erkenntnissen der Arbeitsgruppen des Workshops vom 20.04.2009 erarbeitet und angepasst.

Der **Merkmalkatalog qualitativvollen Wohnbaulands** beschreibt die Zielsetzungen jedes Qualitätsmerkmals aus den Themenfeldern (z.B. wohnortnahes Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen).

Des Weiteren werden die Merkmale anhand von Indikatoren bemessen und über ein Punktesystem bewertet (z.B. Erreichbarkeit einer Grundschule in 500m – 1000m). Die Werte werden automatisch in die Übersicht übertragen. Ergänzende Berechnungshilfen, Definitionen und weiterführende Literatur sind verlinkt und jederzeit abrufbar.

Die Qualitätsmerkmale und die Themenfelder können in der Übersicht unterschiedlich gewichtet werden. Damit können individuelle Voraussetzungen und Zielsetzungen der Gemeinde flexibel behandelt werden.

## PFIF – Modul Standards der Siedlungsentwicklung

### Erfolgsbilanzierung (Monitoring) der Innenentwicklung

Die Erfolgsbilanzierung (Monitoring) dient zur Kontrolle und Bilanzierung der angewandten Maßnahmen in der Innenentwicklung einer Gemeinde. Leistungen in der Innenentwicklung können somit konkret gegenüber politischen Gremien und Bevölkerung benannt und quantifiziert werden.

Ziel ist eine turnusmäßige Berichterstattung (Vorschlag: vierjährig, Fortschreibung der Daten alle zwei Jahre) der Siedlungsflächenentwicklung zur Erfolgskontrolle und zur Förderung eines neuen Verständnisses für eine bedarfsgerechte, nachhaltige Siedlungsentwicklung.

Die Erfolgsbilanzierung bildet eine wesentliche Grundlage für zukünftige siedlungspolitische Entscheidungen einer Gemeinde.

#### Vorteile einer Erfolgsbilanzierung

- Argumentationsgrundlage und Leistungsnachweis in der Diskussion in den politischen Gremien sowie in und mit der Bevölkerung,
- Fachlich basierte Kommunikation der nachhaltigen Siedlungsentwicklung anhand von Fakten,
- Visualisierung siedlungspolitischer Vorgaben, Wirkungszusammenhänge und Flächeneinsparungen,

#### Methodik und Anforderungen

Die Erstellung der Erfolgsbilanzierung durch die Gemeinden erfolgt unter Rückgriff auf vorhandene Informationen.

Als Grundlage der Erfolgsbilanzierung wird die Methodik der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) angewandt (siehe Anhang 1). Die Indikatoren zur Siedlungsflächenentwicklung der LUBW stehen für alle Gemeinden im Internet zum Abruf bereit. Die Daten erhebt das Statistische Landesamt in regelmäßigem Turnus nach Raumkategorie und Größenklasse.

Neben der Auswertung der LUBW-Indikatoren soll in der Erfolgsbilanzierung auch die räumliche und bauliche Entwicklung der Siedlungstätigkeit dargestellt werden. Wie ist etwa das Verhältnis Innen- zu Außenentwicklung, dargestellt in Wohneinheiten und Einwohnern? In welcher Einwohner- oder Geschossflächendichte wird gesiedelt? Wenn möglich: Wie verändert sich die Belegungsdichte und die Wohnfläche pro Person?

Hierzu ist es erforderlich, das gemeindliche Innenentwicklungskataster fortzuschreiben und Daten der Regionaldatenbank des Statistischen Landesamts sowie ALK- und Gebäudedaten heranzuziehen.

Optional können Gemeinden eigene Zielvorgaben aufstellen (Beispiel: Mindestanteil der Innen- zur Außenentwicklung).

## Anlage 1: Erfolgsbilanzierung (Monitoring)



### Indikatoren zur Siedlungsentwicklung der LUBW

(Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg)

Die Indikatoren wurden aufgrund des politischen Ziels der Landesregierung („Netto-Null“) entwickelt und sollen den Gemeinden eine Hilfe für eine zielgerichtete Planung sein. Die Datenbasis wird vom Statistischen Landesamt kostenlos bereitgestellt und aktualisiert.

Die Indikatoren ermöglichen Vergleiche zwischen den Kommunen durch eine Differenzierung in 17 Vergleichsgruppen (Raumkategorie und Größenklasse). Die Indikatoren konzentrieren sich auf solche Aspekte der Bodennutzung, die unmittelbar durch kommunales Handeln beeinflusst werden.

#### Die Themenfelder und ihre Indikatoren:

Den Rahmen des Modells bildet ein Dreieck aus Flächeneinsatz, Effizienz und Qualität, ergänzt um den Aspekt des Flächenmanagements, der einen direkten Bezug zum örtlichen Baugeschehen herstellt. Jedes Themenfeld stellt die Flächeninanspruchnahme in einen anderen Kontext.

##### Flächeneinsatz:

Der Indikator wird gemessen als Siedlungsfläche je Einwohner (ausgewiesen in Quadratmeter je Einwohner) und stellt das Ausmaß der durch die Kommunen gesteuerten Flächeninanspruchnahme dar. Der Flächeneinsatz wird hier auf die Siedlungsfläche bezogen. Verkehrsflächen bleiben unberücksichtigt.

##### Effizienz:

Der Effizienz-Indikator bewertet die Nutzung städtebaulicher Strukturen und wird gemessen als Wohnflächendichte (in Quadratmeter Wohnfläche je Hektar Gebäude- und Freifläche im Bereich Wohnen). Effizienz bezieht sich hier ausschließlich auf Wohnbaugebiete, Erholungs- und Gewerbeflächen bleiben außen vor.

##### Qualität der Flächennutzung:

Die Qualität der Flächennutzung wird gemessen als Anteil Erholungsflächen an der Siedlungsfläche (in Prozent). Der Bedeutung dieser Flächen für das Wohn- und Arbeitsumfeld soll somit Rechnung getragen werden. Ein hoher Anteil an Erholungsflächen relativiert in gewissem Umfang einen hohen absoluten Flächeneinsatz.

##### Flächenmanagement:

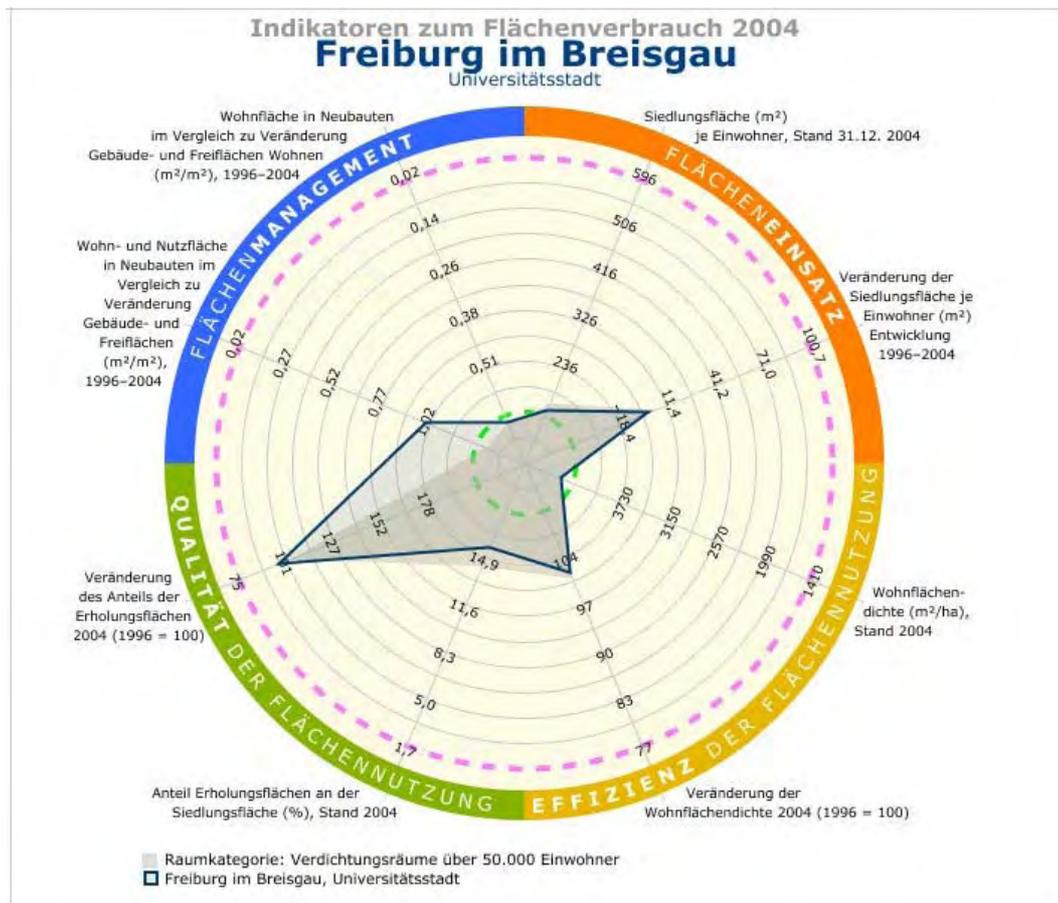
Der vierte Indikator konzentriert sich auf durch Stadtplanung kurz- bis mittelfristig beeinflusste Aspekte. Die Statistik der Baufertigstellungen von Neubauten wird ausgewertet und der Umfang des Baugeschehens (als Wohn- bzw. Wohn- und Nutzfläche in Neubauten) in Bezug gesetzt zur Entwicklung der jeweils zugehörigen Baugebietsflächen (in Quadratmeter pro Quadratmeter).

**Wertungsscheibe:**

- Darstellung der Ergebnisse der einzelnen Kommunen in Form einer einheitlichen Graphik (Wertungsscheibe) oder durch eine interaktive thematischen Karte möglich

Den vier Themenfeldern ist je ein Sektor des Wertungskreises zugeordnet. An den Strahlen des Kreises sind die Zahlenwerte der zugehörigen Indikatoren angegeben. Dabei sind die Skalen so aufeinander abgestimmt, dass die Werte trotz unterschiedlicher Dimensionen einheitlich auf den jeweiligen Achsen abgebildet werden können. Um einen schnellen Vergleich zu ermöglichen, sind die Durchschnittswerte der entsprechenden Raumkategorie gestrichelt dargestellt oder dunkelgrau unterlegt.

- es gilt: Je näher die Werte im Zentrum der Scheibe liegen, desto besser (vgl. Abb. 1: Wertungsscheibe der Stadt Freiburg)



**Abbildung 1:** Wertungsscheibe der Stadt Freiburg.

## Anwendbarkeit

- Vorhandene Datenbasis:  
Daten jederzeit abrufbar, turnusmäßige Aktualisierung alle vier Jahre,
- Vergleichbarkeit und Transparenz  
durch die einheitliche, objektive Datenerhebung des StaLa gewährleistet,
- Interaktive thematische Karten unterstützen Datendarstellung visuell,
- Weiterverarbeitung der Daten möglich,
- Indikatoren erfüllen drei wichtige Funktionen: Monitoring, Analyse, Controlling

→ Handlungsempfehlungen der LUBW:

### Beispiel: Flächenmanagement

#### **Handlungsbezug Flächenmanagement aus kommunaler Sicht:**

Die Indikatoren des Themenfeldes Flächenmanagement können durch folgende Maßnahmen zur Innenentwicklung direkt beeinflusst werden:

- Erfassen und Aktivieren von Innenentwicklungspotenzialen  
(durch Flächenrecycling, Nachverdichtung, Baulückenschließung),
- Unterstützung von Entwicklungsvorhaben im Bestand  
(durch Standortentscheidungen für kommunale Vorhaben, Aufwertung öffentlicher Räume, Sanierungsprogramme).

Gleichzeitig werden die Werte verbessert durch:

- das Erreichen angemessener Siedlungsdichten (Verhältnis Mehr- zu Einfamilienhäuser, Förderung gemischt genutzter urbaner Quartiere),
- zügige und vollständige Umsetzung neuer Baugebiete (Bauplatzvergabe mit Bauverpflichtung),
- das Vermeiden von Flächenleerstand, etwa durch Beteiligung an einem regionalen Gewerbeflächenpool.

**Abbildung. 2:** Handlungsempfehlung Flächenmanagement

## Weiteres Informationsmaterial zum Herunterladen:

Broschüre »[Indikatoren zur Siedlungsentwicklung](#)« (LUBW)

## **Anhang 2**

### **Ausgewählte Presseinformationen**

- a. Pressemitteilung Öko-Institut vom 12. März 2009
- b. Pressemitteilung Öko-Institut vom 17. Februar 2010
- c. Pressemitteilung Öko-Institut vom 3. August 2010
- d. Ausschnitt Amtsblatt der Stadt Freiburg i.Br. vom 12. März 2010
- e. Artikel Badische Zeitung zu PFIF vom 23. September 2009
- f. Artikel der Umwelt-Briefe vom 4.3.2010
- g. Artikel Badische Zeitung zur Baulückenbörse vom 24. Februar 2010
- h. Artikel Staatsanzeiger BW zur Baulückenbörse vom 9. Juli 2010
- i. Artikel Badische Zeitung zur Baulückenbörse vom 24. Juli 2010
- j. Artikel Architekturzeitschrift Detail.de zur Baulückenbörse vom 12.08.2010
- k. Artikel Badische Zeitung zu PFIF-Abschluss vom 23. September 2010

## Pressemitteilung

Freiburg, 12. März 2009

### Schonender Umgang mit der Landschaft

**Neues Projekt unter der Leitung des Öko-Instituts setzt Dialog über Flächenmanagement fort / Konkrete Instrumente für Region Freiburg geplant**

**Wie lässt es sich verhindern, dass in der Wachstumsregion Freiburg zu viele Flächen bebaut werden? Mit dieser Frage beschäftigt sich das neue Forschungsprojekt „PFIF – Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg“ unter der Leitung des Öko-Instituts. Es hat sich zum Ziel gesetzt, einen Dialog über den sparsamen Umgang mit Flächen anzustoßen. Denn: Unverbaute Landschaft gehört zu den wertvollsten Ressourcen.**

Die weiteren Verbundpartner in dem Projekt sind die Stadt Freiburg, das Institut für Angewandte Forschung an der Hochschule Nürtingen-Geislingen und das Planungsbüro Baader Konzept GmbH.

Im Mittelpunkt der Forschungs- und Beratungsarbeiten steht eine konkrete Unterstützung beim Flächenmanagement. So ist beispielsweise geplant, eine regionale Börse für Bestandsflächen einzurichten. Damit hätten Grundstückssuchende, Umzugswillige sowie neu hinzuziehende Bürger ein komfortables Informationsportal.

Weiterhin soll ein gemeindeübergreifender Wohnbauflächenpool angestoßen und ein intensiver regionaler Dialog über gewerbliche Bauflächen geführt werden. Um eine qualitätsvolle und angemessene Baulandbereitstellung in der Region zu erreichen, werden zudem gemeinsame Standards der Siedlungsentwicklung zur Anwendung in der Bauleitplanung (weiter-) entwickelt. Im Rahmen eines „Forums Praktiziertes Flächenmanagement“ wird der regionale Dialog unter Einbindung aller Kommunen zum Flächenmanagement fortgeführt und ausgeweitet, um einen Bewusstseinswandel für eine aktive Innenentwicklung zu fördern.

Die Beteiligten können bei den jetzigen Arbeiten auf die guten Erfahrungen und Vorleistungen des Vorgänger-Projekts „komreg – Kommunales Flächenmanagement in der Region Freiburg“ (Laufzeit 2006 bis 2008) zurückgreifen. Komreg hat für die Region 1800 Hektar Innenentwicklungspotenzial für Wohnbauflächen ermittelt.

Dabei handelt es sich beispielsweise um Baulücken, Brachflächen oder geringfügig bebaute Grundstücke. „Wir streben an, dass die bereits ermittelten freien Flächen jetzt aktiviert und genutzt werden“, sagt Projektleiter Dr. Matthias Buchert vom Öko-Institut. „So wollen wir die weitere Außenentwicklung in den Kommunen der Region Freiburg auf ein erforderliches Mindestmaß reduzieren.“

In Kooperation mit den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen, der LBBW Kommunalentwicklung GmbH (KE) sowie vielen Städten und Gemeinden aus der Region Freiburg werden die konkreten

#### Geschäftsstelle Freiburg

Postfach 50 02 40  
D-79028 Freiburg

#### Hausadresse

Merzhauser Straße 173  
D-79100 Freiburg  
Telefon +49-(0)761-4 52 95-0

#### Öffentlichkeit & Kommunikation

Christiane Rathmann -22  
Fax +49-(0)761-4 52 95-88  
E-Mail: [c.rathmann@oeko.de](mailto:c.rathmann@oeko.de)

Aufgaben des Flächenmanagements gemeinsam bearbeitet. Darüber hinaus sind eine Vielzahl weiterer Akteure mit zum Teil unterschiedlichen Interessen (beispielsweise Bauträger, Banken, Bürger, Immobilien-eigentümer, freiberufliche Planer) in die Bearbeitung des Projektes eingebunden.

Das Projekt läuft über zwei Jahre und wird vom baden-württembergischen Umweltministerium im Rahmen des BWPLUS Programms gefördert.

Weiterführende Informationen und aktuelle Termine finden Sie unter:  
**[www.pfif.info](http://www.pfif.info)**

**Ansprechpartner:**

Dr. Matthias Buchert  
Öko-Institut e.V.  
Telefon: 06151/81 91-47  
E-Mail: [m.buchert@oeko.de](mailto:m.buchert@oeko.de)

Das **Öko-Institut** ist eines der europaweit führenden, unabhängigen Forschungs- und Beratungsinstitute für eine nachhaltige Zukunft. Seit der Gründung im Jahr 1977 erarbeitet das Institut Grundlagen und Strategien, wie die Vision einer nachhaltigen Entwicklung global, national und lokal umgesetzt werden kann. Das Institut ist an den Standorten Freiburg, Darmstadt und Berlin vertreten.

Interesse, Mitglied zu werden? Mehr unter [www.oeko.de/mitmachen](http://www.oeko.de/mitmachen)

## Pressemitteilung

Freiburg/Darmstadt, 17. Februar 2010

### **Es muss nicht die grüne Wiese sein: Neue Baulücken-Börse [www.baulueckenboerse.de](http://www.baulueckenboerse.de) vermarktet freie Baugrundstücke in den Innenbereichen der Gemeinden**

**Zehn Städte und Gemeinden aus der Region Freiburg eröffnen das neue  
Internetportal / Konkreter Bürgerservice ist ein Ergebnis des  
Forschungsprojektes PFIF**

***Kurze Wege und eine lebendige Umgebung: Wer in der Nähe der Innenstadt  
wohnt, kennt diese Vorzüge. Viele Bürgerinnen und Bürger schätzen die  
Vorteile und fragen daher gezielt nach Wohnraum, der sich nicht in einem  
Neubaugebiet auf der grünen Wiese, sondern in bestehenden Wohn-  
quartieren in direkter Nachbarschaft zum Ortskern befindet. Diesen  
Bedürfnissen möchten die Städte und Gemeinden der Region Freiburg  
entgegen kommen und bieten jetzt gemeinsam eine Baulückenbörse an:  
[www.baulueckenboerse.de](http://www.baulueckenboerse.de). Dort werden Baugrundstücke für Zu- und  
Umzugswillige angeboten.***

Dieser konkrete Bürgerservice ist ein wichtiges Ergebnis aus dem Forschungsprojekt „PFIF – Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg“ unter der Leitung des Öko-Instituts. In der nun beendeten Pilotphase der Baulückenbörse fanden sich zehn Städte und Gemeinden aus der Region Freiburg zusammen: Eichstetten a. K., Umkirch, Herbolzheim, Waldkirch, Emmendingen, Sulzburg, March, Schallstadt, Kirchzarten und Freiburg i.Br. Sie überprüften in einem ersten Schritt ihr Gemeindegebiet hinsichtlich aller bislang un bebauten Bauflächen im Innenbereich. In einem zweiten Schritt wurden die Eigentümer geeigneter Baulücken vom Bürgermeister angeschrieben und über ihr mögliches Verkaufsinteresse im Rahmen der Baulückenbörse befragt. Die Kommune versteht sich dabei als Vermittler und verlangt für diesen Service keine Gebühren. Ein wichtiger Unterschied zu vielen Angeboten im Internet, da manche Eigentümer explizit wünschen, dass ihre Fläche nicht über eine kommerzielle Seite angeboten wird. Daher sehen sich die Betreiber der Seite auch nicht als Konkurrenz zu bestehenden Online-Immobilienportalen, denn alle in der Börse befindlichen Flächen sind bislang nicht am Markt verfügbar.

„Mit dem Start der Baulückenbörse ist der erste Schritt getan, die umfangreichen Baulandflächen im Innenbereich der Kommunen zu nutzen“, sagt Projektleiter Dr. Matthias Buchert vom Öko-Institut. „Damit ist die Arbeit aber nicht getan, das Angebot soll kontinuierlich erweitert werden. Zum einen steht die kostenfreie Teilnahme an der Börse allen Städten und Gemeinden der Region offen. Zum anderen sind auch die bislang an der Börse vertretenen Kommunen darum bemüht, weitere Flächen anzubieten. Dies können sowohl Privatgrundstücke also auch Bauflächen in kommunaler Hand sein.“ Zudem sollen leer stehende Objekte in die Börse aufgenommen werden.

Das Projekt PFIF läuft noch bis Oktober 2010. Zu den bisherigen Erfolgen gehört, dass sich im Dezember 2009 eine regionale Allianz aus bislang 13 Städten und Gemeinden gegründet hat, die das Ziel verfolgt, bei der Bemessung von geeigneten Innenentwicklungspotenzialen und der Ausweisung von Neubaugebieten ein standardisiertes Verfahren anzuwenden. Neben der Baulückenbörse steht in diesem Jahr ein regionaler Dialog im Mittelpunkt, der der Frage nachgeht, weshalb es im Umgang mit Gewerbeflächen Probleme bei Angebot und Nachfrage gibt.

#### **Geschäftsstelle Freiburg**

Postfach 50 02 40  
D-79028 Freiburg

#### **Hausadresse**

Merzhauser Straße 173  
D-79100 Freiburg  
Telefon +49-(0)761-4 52 95-0

#### **Öffentlichkeit & Kommunikation**

Christiane Rathmann -22  
Fax +49-(0)761-4 52 95-88  
E-Mail: [c.rathmann@oeko.de](mailto:c.rathmann@oeko.de)

Die weiteren Verbundpartner in dem Projekt sind die Stadt Freiburg, das Institut für Angewandte Forschung der Hochschule Nürtingen-Geislingen und das Planungsbüro Baader Konzept GmbH in Mannheim.

Das Projekt wird vom Umweltministerium Baden-Württemberg im Rahmen des BWPLUS Programms gefördert.

Weiterführende Informationen und aktuelle Termine finden Sie unter:  
[www.pfif.info](http://www.pfif.info)

**Ansprechpartner:**

Daniel Bleher  
Öko-Institut e.V., Büro Darmstadt  
Wissenschaftlicher Mitarbeiter im Institutsbereich Infrastruktur & Unternehmen  
Telefon: 06151/81 91-39  
E-Mail: [d.bleher\(at\)oeko.de](mailto:d.bleher@oeko.de)

Dr. Matthias Buchert  
Öko-Institut e.V., Büro Darmstadt  
Leiter des Institutsbereichs Infrastruktur & Unternehmen  
Telefon: 06151/81 91-47  
E-Mail: [m.buchert\(at\)oeko.de](mailto:m.buchert@oeko.de)

Das Öko-Institut ist eines der europaweit führenden, unabhängigen Forschungs- und Beratungsinstitute für eine nachhaltige Zukunft. Seit der Gründung im Jahr 1977 erarbeitet das Institut Grundlagen und Strategien, wie die Vision einer nachhaltigen Entwicklung global, national und lokal umgesetzt werden kann. Das Institut ist an den Standorten Freiburg, Darmstadt und Berlin vertreten.

Interesse, Mitglied zu werden? Mehr unter [www.oeko.de/mitmachen](http://www.oeko.de/mitmachen)

## Pressemitteilung

Freiburg/Berlin, 3. August 2010

### Erfolg für erste regionale Internetbörse für Baulücken

#### Baulückenbörse des Öko-Instituts verkauft erste freie Wohngrundstücke in der Region Freiburg

Wohnen in der Innenstadt und kurze Wege innerhalb des Ortes. Diese Idee greift die Baulückenbörse des Öko-Instituts auf und vermittelt freie Wohnflächen in verschiedenen Städten und Gemeinden in der Region Freiburg. Seit Februar 2010 hat die Online-Börse drei Bauflächen erfolgreich vermittelt. Alle Grundstücke liegen im Inneren der Orte in bestehenden Wohngebieten.

„Die Onlineplattform [www.baulueckenboerse.de](http://www.baulueckenboerse.de) wird nach den ersten sechs Monaten trotz der krisenbedingter Zurückhaltung im Baubereich sehr gut von den InteressentInnen und EigentümerInnen angenommen“, freut sich Daniel Bleher, Ansprechpartner für die Börse und wissenschaftlicher Mitarbeiter am Öko-Institut in Darmstadt. „Das besondere an diesem Onlineangebot ist, dass so die Potenziale der Innenstädte wieder besser erschlossen werden und neue BauherInnen, die in die Region um- oder zuziehen wollen, sich bei uns gerne informieren.“

Die Baulückenbörse weist rund 1.000 Zugriffe pro Monat auf; insgesamt haben sich mehr als 5.000 Personen informiert. Die häufigsten Zugriffe und Anfragen kamen aus den alten Bundesländern, aber auch aus dem benachbarten Ausland. Momentan bietet die Plattform 19 freie Grundstücke zum Verkauf an. Die Stadt Freiburg i.Br. wird nun in einer zweiten Eigentümerbefragung weitere Bauflächen für die Onlinebörse erschließen. Drei zusätzliche Gemeinden haben bereits Interesse an einer Kooperation angemeldet und werden neue Flächen unter [www.baulueckenboerse.de](http://www.baulueckenboerse.de) eintragen.

Der kostenfreie Bürgerservice wurde im Rahmen von „PFIF – Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg“ unter der Leitung des Öko-Instituts entwickelt. Zehn Städte und Gemeinden aus der Region Freiburg vermarkten online freie Wohnflächen in Eichstetten a. K., Umkirch, Herbolzheim, Waldkirch, Emmendingen, Sulzburg, March, Schallstadt, Kirchzarten und Freiburg i.Br. Ziel des Projektes ist es, nachhaltig Flächen insbesondere in Innenstadtgebieten zu nutzen bzw. zu reaktivieren. Damit werden die Innenstädte attraktiver, interessante Wohnflächen im Bestand wieder genutzt und Bauflächen in Neubaugebieten auf der „grünen Wiese“ verringert.

Das Öko-Institut e.V. als Projektleiter leistet den technischen Support und die Vermittlung zwischen den Gemeinden und den Neu-EigentümerInnen. Das Projekt wird vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg im Rahmen des Programms BWPLUS gefördert.

Weiterführende Informationen zum Thema nachhaltiges Flächenmanagement und aktuelle Termine in der Region finden Sie unter: [www.pfif.info](http://www.pfif.info)

#### Ansprechpartner:

Daniel Bleher  
Öko-Institut e.V., Büro Darmstadt  
Wissenschaftlicher Mitarbeiter im Institutsbereich Infrastruktur & Unternehmen  
Telefon: +49 (0)6151 8191-39  
E-Mail: [d.bleher@oeko.de](mailto:d.bleher@oeko.de)

Das Öko-Institut ist eines der europaweit führenden, unabhängigen Forschungs- und Beratungsinstitute für eine nachhaltige Zukunft. Seit der Gründung im Jahr 1977 erarbeitet das Institut Grundlagen und Strategien, wie die Vision einer

#### Pressekontakt

Telefon +49-(0)761-4 52 95-22

E-Mail: [presse@oeko.de](mailto:presse@oeko.de)

#### Geschäftsstelle Freiburg

Postfach 17 71

D-79017 Freiburg

#### Hausadresse

Merzhauser Straße 173

D-79100 Freiburg

Telefon +49-(0)761-4 52 95-0

Fax +49-(0)30-4 52 95-88

#### Öffentlichkeit & Kommunikation

Mandy Schoßig

Novalisstr. 10

D-10115 Berlin

Telefon +49-(0)30-40 50 85-334

E-Mail: [m.schoessig@oeko.de](mailto:m.schoessig@oeko.de)

nachhaltigen Entwicklung global, national und lokal umgesetzt werden kann. Das Institut ist an den Standorten Freiburg, Darmstadt und Berlin vertreten.

### Fahrradstraße verlängert

Die Hindenburgstraße ist ein zentrales Teilstück des in Sommermonaten von bis zu 10000 Radlern pro Tag benutzten Dreisamufferdwegs. Seit zehn Jahren gilt der Abschnitt zwischen Bleiche- und Fabrikstraße als Fahrradstraße. Hier haben die Radler Vorfahrt, können nebeneinander fahren und müssen keine Angst vor Autos haben, die mit mäßiger Geschwindigkeit quasi nur geduldet sind. Jetzt hat das Garten- und Tiefbauamt zur Eröffnung der Fahrradsaison 2010 die Fahrradstraße bis zur Lochmatenstraße verlängert. Darauf weisen auch große blaue Piktogramme auf der Straße hin.

### Notruf „112“ gilt europaweit

Laut einer aktuellen Umfrage der EU weiß gerade einmal ein Viertel der EU-Bürger, dass Rettungsdienste in der gesamten EU unter der Telefonnummer 112 erreicht werden können. In Deutschland liegt dieser Wert sogar bei nur 18 Prozent. Im Notfall kann diese Unwissenheit wertvolle Zeit kosten, dabei ist der Notruf EU-weit denkbar einfach: Egal ob vom Festnetz-, Mobil- oder öffentlichen Telefon aus, die 112 ist jederzeit kostenfrei zu erreichen. Außerdem haben sich alle EU-Länder verpflichtet, Notrufe außer in der Landessprache zumindest auch in Englisch entgegenzunehmen zu können. Nicht zuletzt wird mittlerweile fast überall automatisch auch der Standort des Anrufers übermittelt, sodass die Hilfe schnell vor Ort ist.

### Sirenenprobe am 27. März

Zweimal im Jahr werden alle Warnsirenen im Stadtgebiet auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft. Das nächste Mal ist das am nächsten Samstag, den 27. März, von 10 bis 10.15 Uhr der Fall.

Natürlich dienen die Sirenenproben gleichzeitig auch dazu, die Bevölkerung über die Bedeutung der unterschiedlichen Signaltöne zu unterrichten. Folgende Signale werden zu hören sein: Ein 60-Sekunden-Dauerton, der zweimal für 12 Sekunden unterbrochen wird, signalisiert „Feueralarm“. Mit dem Signal „Entwarnung“ – einem Dauerton von ebenfalls 60 Sekunden Länge – wird der Test beendet. Die Bürgerschaft wird gebeten, dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz telefonisch unter der Nummer 201-3315 oder -3341 Bescheid zu geben, falls eine Sirene nicht ertönt.

Im Ernstfall sollte man seine Nachbarn über die Sirenenwarnung informieren und einen regionalen Radiosender einschalten. Dort werden je nach Schadenslage wichtige Informationen und Verhaltensmaßregeln übermittelt.

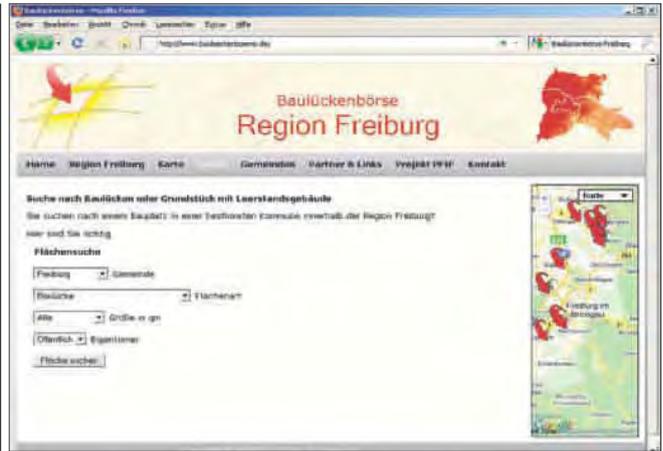
### Keine Bahn auf den Berg

Noch bis zum 26. März findet die alljährliche technische Wartung der Schauinslandbahn statt. Während dieser Zeit steht die Bahn still. Auch ein Ersatzverkehr per Bus wird nicht angeboten. Ebenfalls geschlossen sind in dieser Zeit das Restaurant der Bergstation.

# „baulueckenboerse.de“ zeigt freie Baugrundstücke

Regionales Internetportal hilft bei Innenentwicklung

**Kurze Wege und eine lebendige Umgebung: Wer in der Nähe der Innenstadt wohnt, kennt diese Vorzüge. Viele Menschen fragen daher gezielt nach Wohnraum, der sich nicht in einem Neubaugebiet auf der grünen Wiese, sondern in bestehenden Wohnquartieren in direkter Nachbarschaft zum Ortskern befindet. Dieses Bedürfnis möchten die Städte und Gemeinden der Region Freiburg entgegenkommen und haben dafür jetzt im Internet eine Plattform geschaffen: Unter [www.baulueckenboerse.de](http://www.baulueckenboerse.de) werden sowohl öffentliche wie auch private Baugrundstücke angeboten.**



**Bauflächensuche leicht gemacht: Die „bauflaechenboerse.de“ führt Bauwillige schnell ans Ziel.**

Eigentümer geeigneter Grundstücke angeschrieben und über ihr mögliches Verkaufsinteresse im Rahmen der Bauflächenbörse befragt. Die Kommune tritt dabei als Vermittler auf und verlangt für diesen Service – anders als bei vergleichbaren kommerziellen Angeboten im Internet – keine Gebühren. Daher sehen sich die Betreiber der Seite auch nicht als Konkurrenz zu bestehenden Online-Immobilienportalen, denn alle in der Börse befindlichen Flächen sind bislang nicht am Markt verfügbar.

Die Bauflächenbörse soll nach ihrem Start fortlaufend erweitert werden. In Freiburg sind derzeit erst einige städtische Flächen verzeichnet. Doch im Lauf des Jahres sollen zahlreiche private folgen. Ebenso ist geplant, künftig auch leerstehende Objekte in die Börse aufzunehmen. Das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Projekt „PFIF“ läuft noch bis Oktober 2010. Ziel ist es, Methoden und Instrumente zu entwickeln und anzuwenden, um den Flächenverbrauch

in Städten und Gemeinden zu reduzieren. Ein wichtiger Baustein hierfür ist auch der regionale Austausch aller beteiligter Akteure – vom Grundstückbesitzer über die Gemeinden bis hin zum Handwerksbetrieb und dem Baufinanzierer. Aktuell steht dabei beispielsweise die Frage im Mittelpunkt, weshalb es bei Gewerbeflächen Probleme bei Angebot und Nachfrage gibt. **Baulückenbörse im Internet: [www.baulueckenboerse.de](http://www.baulueckenboerse.de). Weitere Informationen zum Projekt „PFIF“ gibt es unter [www.pfif.info](http://www.pfif.info).**

## 2010 dem Pilgerzug nach Lourdes

Diözeseane Pilgerfahrt mit Weihbischof Rainer Klug

Die gottesdienstlichen Feiern des Wallfahrtsortes, zusammen mit Pilgern aus aller Welt, prägen diese Pilgerfahrt an den größten Marienwallfahrtsort Europas.

Lourdes beeindruckt durch die diesem Ort eigene Atmosphäre, durch die gemeinsamen Feiern und Prozessionen, durch die Kraft, die für viele von diesem Ort ausgeht. Lourdes lädt ein, sich auf den Ort und dessen Botschaft einzulassen.

**Leistungspaket:**

- ✓ 3-tägiger 2-Klassen im Liegewagen
- ✓ 4 Übernachtungen mit Bad/Dusche und WC
- ✓ Frühstück im Sonntagsmorgens am 24.5.
- ✓ Abendessen im Sonntagsmorgens am 28.5.
- ✓ Vollpension in Lourdes
- ✓ Transfer im Lourdes zum/ vom Bahnhof zum Hotel
- ✓ Reiseleitung
- ✓ Pilgermappe

**Frei pro Person:**  
**€ 739,-**  
**Einzelzimmer: € 849,-**

### Baumodernisierung

**Alte Schale – neuer Kern**

- Betonung baulicher Vergangenheit bei zeitgemäßem Wohnen
- mit stillichere Sanierung und moderner umweltgerechter Technik.
- Neues Wohngefühl.

**Hopp+Hofmann**  
 Tel. 0761/45997-0  
[www.modernisieren-in-freiburg.de](http://www.modernisieren-in-freiburg.de)

Sie erreichen uns Tag und Nacht unter  
**Tel. 0761-27 30 44**

**STADT FREIBURG  
 BESTATTUNGSDIENST**

## SOZIALE INTELLIGENZ

**Bildung**

**Zert. Coach + Zert. UnternehmensCoach**  
**Zert. Familien- + Organisationsaufstellung**  
 → Ausbildungs- und Fördergeldberatung kostenfrei

**Beratung**

**Coaching – für Mensch + Unternehmen**  
 → staatliche Fördermittel für Unternehmen möglich

D 79235 Vogtsburg | Am Badenweg 34  
 Tel: 07662 – 94 94 80 | [mail@trautweintraining.de](mailto:mail@trautweintraining.de)  
[www.trautweintraining.de](http://www.trautweintraining.de)

## Ideale Lagen in Freiburg für Ihr Wohneigentum

### Freiburg Komturstraße

Wohnen im gewachsenen und familienfreundlichen Umfeld, die Straßenbahnhaltestelle vor der Haustür, viele Arbeitsplätze in der Umgebung, Eigentumswohnungen mit 2 bis 5 Zimmern mit Wohnflächen von 57–159 m<sup>2</sup> (auch Attika-Wohnungen, Maisonettes und barrierefreie Wohnungen), Baubeginn dieses Frühjahr.

### FreiburgLeben

Wohnen am Schlossberg – in einer der besten Wohnlagen Freiburgs – attraktive Eigentumswohnungen mit 2–6 Zimmern und Wohnflächen von 46–170 m<sup>2</sup>, 1. Bauabschnitt im Innenausbau, 2. Bauabschnitt projektiert. Nur wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt, bietet dieses moderne Stadtquartier Lebensqualität pur.

Attika-Wohnung Komturstraße

**Komturstraße**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und beraten Sie gern.

Siedlungswerk  
 Büro Freiburg  
 Herrenstraße 34  
 79098 Freiburg  
 ☎ (07 61) 2 85 59 31

**Siedlungswerk**

[www.siedlungswerk.de](http://www.siedlungswerk.de)

## sehen-hören-fühlen

sieselbst

- Loewe
- Sharp
- Samsung
- Panasonic
- Burmester
- T+A
- Meridian
- Marantz
- NAD
- Projekt
- Tivoli
- Geneva
- Elac
- Quadral
- Piega
- Vienna
- Vroomen
- Pioneer
- u.v.a.
- mehr

**TV/HIFI in bestform**

**EP:Velde**  
 TV - HIFI - High End

23. September 2009

## Grundstücke mit Pfif(f) an einen Nutzer bringen

UMKIRCH. Umkirch beteiligt sich am Forschungsprojekt "Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg" (Pfif). Das hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am Montagabend einstimmig beschlossen. Das vom Landesumweltministerium finanzierte Projekt will dazu beitragen, dass weniger grüne Wiesen bebaut und stattdessen die Innenentwicklung der Orte vorangetrieben wird.

Unbebaute Grundstücke im Ortsgebiet sollen genutzt, freie Flächen außerhalb der bebauten Gebiete geschont werden. Pfif knüpft an das Projekt "Komreg" (Kommunales Flächenmanagement in der Region) an, das bis 2008 lief. An Komreg nahmen die Stadt Freiburg und zehn Umlandgemeinden teil, darunter Umkirch. Damals wurden brach liegende Flächen und Grundstücke erfasst. Es wurde ein Baulandkataster für die Innenentwicklung erstellt. Die Daten wurden in ein Geo-Informationssystem eingespeist. Für die Gemeinde war das kostenlos.

Zwei Flächen (das Baugebiet Kalkofen und die ehemalige Gärtnerei Bühner) hätten sie mittlerweile abgearbeitet, berichtete Bürgermeister Walter Laub in der Sitzung. Andere Flächen seien aber nach wie vor ungenutzt. Im Pfif-Projekt sollen nun gezielt die Eigentümer dieser Grundstücke angesprochen werden. Sind sie bereit zu verkaufen, werden ihre Grundstücke in eine neue, regionale Bestandsflächenbörse im Internet aufgenommen. Diese soll voraussichtlich im Januar 2010 online gehen. Für die Eigentümer habe das den Vorteil, dass sie nicht zum Makler gehen müssten, sondern ihren Grund und Boden gewissermaßen anonym anbieten könnten, meinte Bernhard Weckel vom Bauamt. Er ist der Pfif-Beauftragte der Gemeinde.

Aufbauend auf diese Internetbörse soll ein regionaler Wohnflächenpool entstehen. Die Gemeinden könnten ihre Bauflächen gemeinsam vermarkten und erschließen. Das spare Kosten und erleichtere Umzugswilligen die Baulandsuche. Wie eine Vision klang, was Weckel dann skizzierte: Kommunen könnten so eng zusammen arbeiten, dass eine Gemeinde die Gewerbefläche und eine andere den Wohnraum für die Mitarbeiter der neu anzusiedelnden Firma bereit stelle.

Jedenfalls strebt das Projekt einen Dialog zwischen allen Beteiligten an, die Firmen und die Immobilienwirtschaft eingeschlossen. Die interkommunale Zusammenarbeit soll gestärkt werden. Ein weiteres, wichtiges Ziel sind gemeinsame Standards für eine flächensparende Siedlungsentwicklung. In der Region Freiburg sind in den Jahren 1996 bis 2005 insgesamt 1517 Hektar freie Fläche zu Bauplätzen oder Straßen geworden. Gleichzeitig bestche in den 74 Gemeinden der Landkreise Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen sowie der Stadt Freiburg laut den Komreg-Ergebnissen ein theoretisches Innenentwicklungspotenzial von 1800 Hektar,

heißt es in einer Infobroschüre zu Pfif.

Das Projekt läuft bis 30. September 2010 und kostet die Gemeinde vorerst nichts. Später käme höchstens eine Kostenbeteiligung an der Projekthomepage auf sie zu, sagte Weckel. Pfif bringe auch Vorteile, falls Umkirch doch auf der grünen Wiese bauen lassen wolle. Denn dann könne man Dank der Projektdaten leichter nachweisen, dass es im Innenbereich keine geeignete Fläche gebe.

Autor: Barbara Schmidt

# Aus Politik und Verbänden

**+++ Zehn Städte und Gemeinden der Region Freiburg bieten jetzt gemeinsam eine Baulückenbörse an.** Dort werden Grundstücke für Zuzugs- und Umzugswillige angeboten. Die zehn Kommunen überprüften zunächst ihr Gebiet hinsichtlich aller bislang unbebauten Bauflächen im Innenbereich. In einem zweiten Schritt wurden die Eigentümer geeigneter Baulücken vom Bürgermeister angeschrieben und über ihr mögliches Verkaufsinteresse im Rahmen der Börse befragt. Die Kommune versteht sich dabei als Vermittler und verlangt für diesen Service keine Gebühren – ein wichtiger Unterschied zu vielen Angeboten im Internet. Daher sehen sich die Betreiber der Seite auch nicht als Konkurrenz zu bestehenden Online-Immobilienportalen, denn alle in der Baulückenbörse befindlichen Flächen seien bislang nicht am Markt verfügbar. Der Bürgerservice entstand aus dem Forschungsprojekt „PFIF – Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg“ unter der Leitung des Öko-Instituts. (tb)

► Zum Baulückenangebot geht es unter [www.baulueckenboerse.de](http://www.baulueckenboerse.de)  
► Stadt Freiburg, Referat für Stadtentwicklung und Bauen, Herr Schmid, Fehrenbachallee 12 79106 Freiburg, Fon 0761/201-4022, [www.freiburg.de](http://www.freiburg.de)

**+++ Das „Labor für Rückstandsanalytik Bremen“ hat in Getränkedosen der Firmen Sprite, Red Bull, Schöffelhofer, Faxe-Bier und Nescafé die hormonell wirksame Chemikalie Bisphenol A (BPA) nachgewiesen.** Das vom Umweltverband BUND beauftragte Labor hat laut Prüfbericht jeweils zwischen 0,3 und 8,3 Mikrogramm BPA in den Innenbeschichtungen der Dosen gefunden. „Unsere Analyse hat gezeigt, dass Bisphenol A aus dem Epoxidlack in die Flüssigkeit übertreten kann“, sagt BUND-Chemieexpertin Patricia Cameron. Im Dosenbier „Faxe“ seien 3,9 Mikrogramm BPA pro Liter messbar gewesen. Doch nicht jedes Getränk war belastet. „Vermutlich hängt das auch von den Lagerbedingungen und dem Doseninhalt selbst ab“, sagt Cameron. Allerdings enthielten die Dosenbeschichtungen jeder Marke den Stoff. Der BUND fordert die Bundesregierung auf, den Einsatz Bisphenol-A-haltiger Kunststoffe wie Polycarbonat, Epoxidlacke und -harze in solchen Gegenständen zu verbieten, die mit Lebensmitteln in Berührung kommen oder direkten Hautkontakt haben (s. a. S. 7: „Falsch gemessen?“). (tb)

► Die Prüfberichte als PDF unter [www.bund.net/fileadmin/bundnet/pdfs/chemie/20100224\\_chemie\\_bisphenol\\_a\\_getraenkedosen.pdf](http://www.bund.net/fileadmin/bundnet/pdfs/chemie/20100224_chemie_bisphenol_a_getraenkedosen.pdf)

► BUND, Patricia Cameron, Am Kölnischen Park 1 10179 Berlin, Fon 030/27586-426, Fax 030/27586-440, [patricia.cameron@bund.net](mailto:patricia.cameron@bund.net), [www.bund.net](http://www.bund.net)

**+++ Klimaszenarien für die deutschen Bundesländer stehen neuerdings im Internet unter [www.regionaler-klimaatlas.de](http://www.regionaler-klimaatlas.de).** Den Online-Klimaatlas haben die regionalen Klimabüros der Helmholtz-Gemeinschaft zusammengestellt. Das Portal soll über die möglichen Klimaveränderungen in den einzelnen Bundesländern informieren. Denn regional wird sich der Klimawandel im Jahresdurchschnitt bis zum Jahr 2100 sehr unterschiedlich ausprägen: Beispielsweise sei die bis dahin zu erwartende Erwärmung in Baden Württemberg mit 2,2 bis 6,3°C am stärksten ausgeprägt, heißt es bei der Helmholtz-Gemeinschaft. Und wenn auch der zurückliegende kalte Winter vermuten lasse, dass der Klimawandel ausgesetzt habe, „zeigen langfristige Temperaturmessungen deutlich, dass der Trend zur Erwärmung in Deutschland ungebrochen ist“. Wie sich das in puncto Temperatur, Niederschlag, Luftfeuchte, Wind und Bewölkung für jede Region auswirkt, kann man sich nun zu unterschiedlichen Jahreszeiten in verschiedenen Bundesländern anzeigen lassen. (tb)

► Norddeutsches Klimabüro, GKSS Forschungszentrum, Dr. Insa Meinke, Max-Planck-Str. 1 21502 Geesthacht, Fon 04152/871868, [insa.meinke@gkss.de](mailto:insa.meinke@gkss.de), [www.klimabuero.de](http://www.klimabuero.de)

► Mitteldeutsches Klimabüro, UFZ, Dr. Andreas Marx, Fon 0341/2351074, [andreas.marx@ufz.de](mailto:andreas.marx@ufz.de)

► Süddeutsches Klimabüro, Karlsruher Institut für Technologie, Dr. Hans Schipper, Fon 0721/6082831, [schipper@kit.edu](mailto:schipper@kit.edu)

**+++ Am 16. März stimmt der Umweltausschuss im Europaparlament über die sogenannte Ampelkennzeichnung ab.** Dabei geht es um eine verständliche und verbraucherfreundliche Nährwertkennzeichnung, die Entscheidungshilfe bei der Auswahl von Lebensmitteln gibt. Verbraucherschützer fordern seit langem, dass der Gehalt an Zucker, Salz und Fett je nach Menge in den drei Ampelfarben dargestellt wird (s. UB 16/09, S. 4). Dafür haben sich nun auch Ärzte und Krankenkassen in einem Brief an deutsche EU-Abgeordnete ausgesprochen. Die Parlamentarier werden dazu aufgefordert, die Ampel verpflichtend einzuführen. Falls das EU-weit keine Mehrheit finde, müsse, so die Unterzeichner, eine „solche Kennzeichnung auf nationaler Ebene möglich“ sein. Die Nährwertampel sei wichtiger Bestandteil im Kampf gegen Übergewicht: In Deutschland sind zwei von drei Männern und jede zweite Frau übergewichtig oder fettleibig. Hinzu kommen etwa 1,9 Millionen zu dicke Kinder und Jugendliche. (tb)

► Den Brief an die EU-Abgeordneten lesen Sie unter [www.vzbv.de/mediapics/ampelkennzeichnung\\_brief\\_buendnis\\_02\\_2010.pdf](http://www.vzbv.de/mediapics/ampelkennzeichnung_brief_buendnis_02_2010.pdf)

**+++ Seit sieben Jahren hilft der Grieche Nikiforos Damandouros Bürgern dabei, sich über Missstände in EU-Institutionen zu beschweren.** Nun hat das EU-Parlament den 67-jährigen Professor für Politik und Verwaltung für weitere fünf Jahre zum Ombusmann der EU ernannt. Damandouros und seine 70 Mitstreiter bearbeiten jährlich bis zu 4000 Beschwerden. Am häufigsten monieren Bürger mangelnde Transparenz der Kommissionsentscheidungen und des Ministerrats.

Aktuell konfrontiert Diamandouros die Brüsseler Behörde mit einer Beschwerde von Tierschützern. Die Europäische Koalition zur Beendigung von Tierversuchen (ECEAE) behauptet, die Kommission hätte in einer Studie über den Sinn von Versuchen an Menschenaffen wichtige Informationen nicht berücksichtigt. Dazu muss die Kommission nun bis Ende April Stellung nehmen. Darauf gibt es dann wiederum einen Kommentar der ECEAE. Erst danach entscheidet der Bürgerbeauftragte, ob die Kommission nachbessern sollte. Zeigt sich die EU-Behörde uneinsichtig, könnte Diamandouros eine kritische Anmerkung verfassen. Die schwerste politische Waffe des Ombudsmannes ist ein Sonderbericht an das Parlament. Einen derart lodernen Brandbrief hat der Bürgerbeauftragte seit seiner Einführung im Jahr 1995 bislang 16 Mal vorgelegt. (ra)

► Nikiforos Damandouros, Avenue du Président Robert Schuman 1, F-67001 Straßburg, Fon 0033-3/8817-2313, Fax -9062, [eo@ombudsman.europa.eu](mailto:eo@ombudsman.europa.eu) [www.ombudsman.europa.eu/home.faces](http://www.ombudsman.europa.eu/home.faces)

**+++ Die Sozialisten im europäischen Parlament haben ihrer Fraktion einen neuen Namen gegeben.** Sie firmieren nicht mehr wie bisher unter „Sozialdemokratische Partei Europas“, kurz SPE, sondern nun unter dem Kürzel S&D. Offiziell bedeutet es „Fraktion der Progressiven Allianz der Sozialisten und Demokraten“. Sie vereinigt die bisherige SPE, die italienische Demokratische Partei (Partito Democratico) und parteilose EU-Abgeordnete, die der Sozialdemokratie nahestehen. Anlass für die Umbenennung ist die neue Mitgliedschaft der Partito Democratico, die italienische Links- und Christdemokraten als Nachfolgepartei der landeseigenen Sozialisten im Jahr 2007 gegründet haben. Und diese Christdemokraten weigerten sich nun, im Brüsseler Parlament unter dem Namen SPE aufzutreten. Also musste eine neue Fraktion her: S&D. (ra)

► EU-Parlament, S&D-Fraktion, Matthias Grootte Rue Wiertz, B-1047 Brüssel, Fon 0032-2/28-45431 Fax 0032-2/284-9431, [matthias.grootte@europarl.europa.eu](mailto:matthias.grootte@europarl.europa.eu), [www.matthias-grootte.eu/](http://www.matthias-grootte.eu/)

24. Februar 2010

## Per Klick auf Baulückensuche

Gemeinden wollen verdichten, statt neue Gebiete auszuweisen.

FREIBURG. Das Potential ist riesig. In allen Städten und Gemeinden gibt es Grundstücke, die nicht oder kaum genutzt werden. Sie zu bebauen wäre sinnvoller, als Baugebiete auf der grünen Wiese auszuweisen. Bisher war es schwierig, an die Flächen heranzukommen. Abhilfe soll eine Baulückenbörse im Internet schaffen. Die Resonanz der Eigentümer ist jedoch bescheiden.

In der Theorie klingt alles wunderbar: In Freiburg und den Kreisen Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald gibt es 1800 Hektar freie Baugrundstücke in bestehenden Siedlungen. Würde dieses Potenzial komplett ausgeschöpft, müssten die Kommunen kaum noch größere Neubaugebiete ausweisen. Die Vorteile: Weniger Flächenverbrauch und weniger Kosten, weil es günstiger ist, ein Grundstück im Bestand zu erschließen als ein neues Baugebiet zu schaffen.

Um das in die Praxis umzusetzen, haben 13 Gemeinden in der Region Freiburg eine Vereinbarung unterzeichnet, in der es darum geht, die Bebauung von innerstädtischen Flächen Neubaugebieten vorzuziehen. Zehn Gemeinden nehmen außerdem an dem vom Land geförderten Forschungsprojekt "Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg" ("PfiF") statt, das unter der Federführung des Ökoinstituts Darmstadt läuft.

Erstes Ergebnis: Um Bauwillige und Grundeigentümer zusammenzubringen, sind alle in den Kommunen verfügbaren Baugrundstücke im Internet abrufbar – samt Infos über das Baurecht oder den Grundstückspreis. Die Bürgermeister haben alle in Frage kommenden Grundstücksbesitzer angeschrieben. Allerdings mit mäßigem Erfolg: In dem Portal stehen derzeit gerade 20 Flächen. "Wenn die Eigentümer nicht zum Verkauf bereit sind, ist wenig zu machen", räumt Daniel Bleher vom Ökoinstitut ein. Er hofft, dass sich die Resonanz verbessert.

Weitere Informationen unter <http://www.baulueckenboerse.de>

Autor: Beate Beule

## Flächenverbrauch

Interview

# „Natürlich wäre es naiv zu glauben, dass die Kommunen applaudieren“

Der Flächenverbrauch im Land ist nach wie vor zu hoch. Obgleich er mit sieben Prozent im Jahr 2009 nun seinen bisherigen Tiefstand erreicht hat. Der Nachhaltigkeitsbeirat Baden-Württemberg plädiert deshalb für die Einführung schärferer Instrumente gegen den Flächenverbrauch. Im Mittelpunkt steht dabei die Einführung handelbarer Flächenzertifikate. Eine Idee, mit der sich die Fachleute vor sechs Jahren im ersten Flächengutachten nicht bloß Freunde machten, die nun aber auch bundesweit geprüft werden soll.



**Stefan Siedentop** ist Mitglied im Nachhaltigkeitsbeirat Baden-Württemberg und Professor am Institut für Raumordnung und Entwicklungsplanung der Universität Stuttgart

**Staatsanzeiger: Die Landesregierung setzt beim Thema Flächenverbrauch in erster Linie auf Appelle und Informationen, um das Problembewusstsein zu schärfen. Reicht das aus, um die von der Landesregierung proklamierte Netto-Null zu erreichen?**

**Stefan Siedentop:** Der Nachhaltigkeitsbeirat hat in seinem aktuellen Gutachten eine klare Position bezogen: Wir halten solche Ansätze für alleine nicht ausreichend, die ambitionierten Ziele der Landesregierung beim Flächensparen zu erreichen. Schon gar keine Netto-Null. Aber auch eine deutliche Rückführung des Flächenverbrauchs ist mit rein appellativen Instrumenten nicht zu erreichen. Wir plädieren für die Einführung zusätzlicher Instrumente.

**Inzwischen gibt es ja auch erste Änderungen über die Bauleitplanung, wie etwa die Umweltschutzprüfung und Hinweise des Wirtschaftsministeriums. Ist das zielführend?**

Die Einführung einer grundsätzlichen Bedarfsprüfung kommunaler

Flächenausweisungswünsche geht aus meiner Sicht in die richtige Richtung. Wir haben allerdings bisher noch keine Erkenntnisse dahingehend, wie die Regierungspräsidien und Landkreise, die für die Genehmigung der Flächennutzungspläne verantwortlich sind, mit diesen letztlich nicht verbindlichen Hinweisen umgehen. Hier muss man abwarten. Der Nachhaltigkeitsbeirat hat sich noch für weitere Instrumente ausgesprochen.

**Welche?**

Wir plädieren für die Einführung sogenannter handelbarer Flächenausweisungsrechte. Bei diesem Instrument wird den Gemeinden zukünftig nur noch eine bestimmte Menge an Ausweisungsrechten zugesprochen. Benötigt eine Kommune weitere Rechte, muss sie diese von anderen Kommunen erwerben. Da dies finanzielle Aufwendungen voraussetzt, wird sich eine Kommune genau überlegen, welcher Nutzen von einem neuen Baugebiet ausgeht. Damit würden verstärkt ökonomische Anreize gesetzt, über verschiedene Formen der baulichen Entwicklung und ihre positiven wie negativen Folgen nachzudenken. Das Problem des Flächenverbrauchs ist doch gerade, dass viele Entscheidungsträger glauben, dass neue Baugebiete niemanden etwas kosten.

**Diese Idee hatte der Nachhaltigkeitsbeirat bereits vor sechs Jahren vorge schlagen. Umgesetzt wurde es bislang nicht. Wie sehen Sie denn die**



Trotz Tiefstand beim Flächenverbrauch werden laut Experten weiterhin zu viele Neubaugebiete ausgewiesen. FOTO: DPA

**Chancen, dass dieses Instrumentarium nun doch eingeführt wird?**

Ich sehe die Chancen nicht schlecht. Aus mehreren Gründen: Zum einen hat sich die Diskussion über die Folgen des Flächenverbrauchs in den letzten Jahren stark verändert. Vor einigen Jahren wurde noch allein ökologisch gegen den fortschreitenden Flächenverbrauch argumentiert. In den letzten Jahren hat eine stärker ökonomisch orientierte Problematisierung stattgefunden. Verwiesen wird auf die hohen Infrastrukturkosten neuer Baugebiete. Betroffen sind vor allem Gemeinden, die mit sinkenden Einwohnerzahlen konfrontiert sind. Und das sind in Baden-Württemberg mittlerweile schon mehr als 50 Prozent aller Kommunen. Die Wahrnehmung vom „Ende des Wachstums“ hat im kommunalpolitischen Raum einiges verändert. Der zweite Hintergrund ist der, dass im Koalitionsvertrag der Bundesre-

gierung die Einführung handelbarer Flächenzertifikate als mögliches Instrument einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung explizit aufgegriffen wurde. Derzeit wird auf Bundesebene über einen bundesweiten Modellversuch nachgedacht. Ziel ist, das Instrument unter realen Bedingungen zu testen. Die Landesregierung wird sich hier positionieren müssen, inwiefern auch Baden-Württemberg an einem solchen Modellprojekt partizipieren kann. Wir können also in absehbarer Zeit praktische Erfahrungen im Umgang mit dem Instrument der handelbaren Flächenausweisungsrechten erwarten, was die Diskussion in jedem Fall voranbringen wird.

**Die Kommunen im Land haben sich aber in der Vergangenheit klar gegen dieses Instrument ausgesprochen.**

Natürlich wäre es naiv, zu glauben, dass die Kommunen applaudieren. Es gibt nach wie vor große Be-

denken gegen das Instrument. Einzelne Stimmen, insbesondere von Seiten der kommunalen Spitzenverbände, formulieren Zweifel an der Vereinbarkeit handelbarer Ausweisungsrechte mit der kommunalen Planungshoheit, was aber durch Rechtsgutachten mittlerweile widerlegt ist. Auch wird zusätzliche Bürokratie befürchtet. Summa summarum glaube ich aber, dass sich die Diskussion seit dem ersten Gutachten des Nachhaltigkeitsbeirats verändert hat.

**Die Grünen haben verpflichtend für alle Kommunen ein Baulückenkataster gefordert. Was halten Sie davon?**

Die verpflichtende Durchführung von Baulandpotenzialerhebungen halte ich für sehr zielführend. Der Nachhaltigkeitsbeirat hat ein konkretes Verfahren vorgeschlagen, das künftig die Erfassung von Baulücken und Brachen für Kommunen verbindlich macht. Allerdings sollte

nicht jede Kommune individuell dafür verantwortlich sein. Das wäre gerade für ländliche Gemeinden mit weniger leistungsfähiger Bau- oder Planungsverwaltung eine Überforderung. Wir schlagen vor, dass diese Aufgabe zum Teil zentralisiert wird. Zum Beispiel könnten die Regionalverbände, die Regierungspräsidien oder auch die Landkreise und kreisfreien Städte sich dieser Aufgabe annehmen.

**Kennen die Kommunen ihre innerörtlichen Flächenpotenziale?**

Viele Modellvorhaben haben gezeigt, dass die Kommunen die Potenziale nicht selten unterschätzen. Das gilt auch für die Veräußerungsbereitschaft der Grundstückseigentümer. Häufig heißt es: Wir wissen schon, dass wir eine ganze Menge an Baulücken haben, aber die Eigentümer weigern sich, die Flächen auf den Markt zu bringen. Auch das ist in verschiedenen Projekten widerlegt worden. Sicher gibt es viele Fälle von Eigentümern, die aus verschiedenen Gründen kein Interesse an der Vermarktung ihres Grundstücks haben. Dennoch ist das Potenzial an unmittelbar marktverfügbaren Baulücken häufig viel höher als gedacht.

**Ein Baulückenkataster ist somit Voraussetzung, um zu entscheiden, ob ein neues Baugebiet tatsächlich notwendig ist?**

Ja, unbedingt. Kommunale Entscheidungsträger sollten sich zunächst ins Bild setzen, welche Potenziale existieren. Dann kann eine Abwägungsentscheidung, ob ein neues Baugebiet notwendig ist, möglicherweise ganz anders ausfallen. Wir halten es für sehr wichtig, diesen Schritt zu gehen. Das Land sollte verstärkt Druck auf die Kommunen ausüben, solche Potenziale zu erfassen. Wir sehen das Land aber auch in der Verantwortung, hier unterstützend tätig zu werden.

**Das Gespräch führte Stefanie Schlüter**

**MEHR ZUM THEMA**

Den zweiten Teil des Interviews mit Stefan Siedentop lesen Sie an diesem Freitag in der Rubrik Politik auf: [www.staatsanzeiger.de](http://www.staatsanzeiger.de)

### Empfehlung an den Landtag

Der Umweltausschuss hat sich Ende Juni für die Eindämmung des Flächenverbrauchs ausgesprochen. Die Landesregierung soll bei den Kommunen durch Hinweise oder Zielvereinbarungen darauf hinwirken, dass die Innenentwicklungspotenziale erfasst werden. Dies könne beispielsweise durch die Führung von Baulücken- oder Brachflächenkatastern als Grundlage für die Bauleitplanung in allen Kommunen erfolgen.

### Kosten berechnen für Baugebiete und Innenentwicklung

**STUTTGART.** Wie sehen die Folgekosten für ein neues Baugebiet im Vergleich zur Innenentwicklung aus? Um Kommunen hier eine brauchbare Planungsgrundlage an die Hand zu geben, haben Mitarbeiter der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen und die STEG Stadtentwicklung im Auftrag des Umweltministeriums von Baden-Württemberg den Folgekostenrechner „fokos bw“ entwickelt. Er wird den Kommunen kostenlos zur Verfügung gestellt. Bislang hat ihn bereits die Hälfte der Kommunen im Land angefordert, ebenso wie zahlreiche Kommunen aus Rheinland-Pfalz, so eine STEG-Sprecherin.

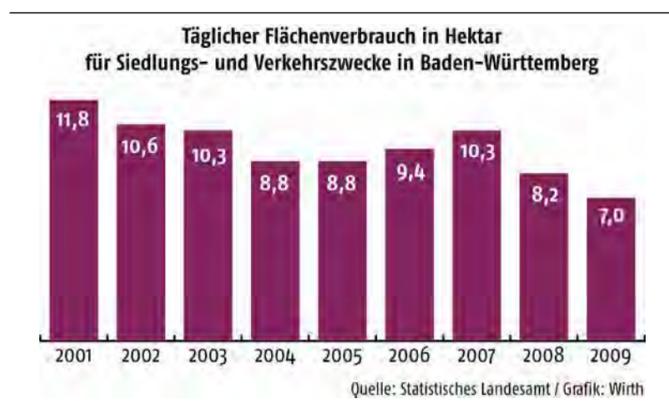
Mit dem Rechner können sowohl die Kosten für die Vorbereitung von Baugebieten verglichen werden als auch Folgekosten für Betrieb, Unterhalt, Pflege und Instandsetzung. Ver- und Entsorgungskosten können ebenso berechnet werden wie Kosten für Aufrechterhaltung und Bereitstellung von Infrastruktur oder Finanzierungsmodelle. (schl)

## Flächenverbrauch pro Tag sinkt im Südwesten auf sieben Hektar

Förderprogramm des Landes soll für weiteren Rückgang sorgen

**STUTTGART.** So niedrig war er seit 1950 nicht mehr: Der Flächenverbrauch in Baden-Württemberg ist im Jahr 2009 auf sieben Hektar pro Tag gesunken. Das teilten Umweltministerium und Statistisches Landesamt gestern bei der Vorstellung der Statistik zur Siedlungsentwicklung im Land mit. „Seit 2007 wurden etwa 30 Prozent weniger neue Wohn- und Gewerbegebiete sowie Erholungs- und Verkehrsflächen ausgewiesen“, sagte Umweltministerin Tanja Gönner (CDU).

Viel zu tun gibt es trotzdem noch. Sieben Hektar entsprechen einer Fläche von zehn Fußballfeldern, erläuterte die Ministerin. 14 Prozent der gesamten Landesfläche würden bereits für Wohnen, Verkehr, Erholungs- und Gewerbeflächen genutzt. Die Situation könnte sich erneut verschärfen, sobald die Konjunktur und damit die Nachfrage nach Gewerbeflächen wieder steige. In den Vorjahren waren täglich 1,6



Hektar Fläche für Industrie- und Gewerbegebiete umgewidmet worden.

Dem will die Landesregierung mit einem weiteren Förderprogramm entgegenwirken. „Modellhafte Ansätze einer zukunftsweisenden Siedlungsentwicklung“, so die Ministerin, sollen mit insgesamt zwei Millionen Euro gefördert werden.

Zehn Anträge liegen bereits vor, eine zweite Antragsrunde endet am 20. September. Das Programm soll zwei Jahre laufen. In den Kommunen sei „das Bewusstsein über die Folgen einer ungezügelter Siedlungsentwicklung“ bereits gestiegen, berichtete Gönner. Dennoch müsse dort weiter optimiert werden. (sy)

## Baulückenbörse hilft bei der Vermarktung

Service für Grundstückssuche im Innenbereich

**FREIBURG.** Mit einer Baulückenbörse vermarkten jetzt zehn Kommunen aus der Region Freiburg gemeinsam freie Baugrundstücke in ihrem Innenbereich. Drei Grundstücke wurden innerhalb der ersten vier Monate bereits über die Börse verkauft. Daniel Bleher vom Bereich Infrastruktur und Unternehmen des Ökoinstituts ist mit dieser Bilanz angesichts der Wirtschaftslage zufrieden. Auch weitere Kommunen hätten bereits Interesse signalisiert, an der Börse teilzunehmen.

Die Baulückenbörse ist ein Ergebnis des Forschungsprojekts „Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg“ (PFIF), das vom Umweltministerium des Landes gefördert wird und unter der Leitung des Ökoinstituts steht, das dieses Projekt mit zahlreichen Partnern durchführt.

Die Baulückenbörse versteht sich als Service für Zu- und Umzugswillige ebenso wie für Grundstückseigen-

tümer und Kommunen. Neben den Flächenexposés finden sich hier Informationen über die Gemeinde und die Ansprechpartner vor Ort. Bei Interesse bringt die Gemeinde Eigentümer und Interessenten zusammen und berät bei Bedarf auch im Hinblick auf baurechtliche Vorgaben. Die Pilotkommunen können ihre Inhalte selbst pflegen.

Derzeit gibt es die Baulückenbörse bloß als Pilotprojekt in der Region Freiburg. Grundsätzlich sei die Anwendung aber auch für andere Regionen im Land einsetzbar, sagt Bleher. Voraussetzung ist allerdings, dass eine Kommune ihre Baulücken auch detailliert erfasst hat. (schl)

**MEHR ZUM THEMA**

Baulückenbörse: [www.baulueckenboerse.de](http://www.baulueckenboerse.de)

Projekt PFIF: [www.pfif.info](http://www.pfif.info)

24. Juli 2010

## SERVICE

### Wo gibt es Platz zum Bauen?

Viele schätzen es, in direkter Nachbarschaft zum Ortskern zu wohnen. Diesen Bedürfnissen möchten die Städte und Gemeinden der Region Freiburg entgegen kommen und bieten gemeinsam im Internet eine Baulückenbörse an. Dort werden Baugrundstücke angeboten. Dieser Service ist ein Ergebnis aus dem Forschungsprojekt "Pfif – Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg" unter der Leitung des Freiburger Öko-Instituts. Zehn Städte und Gemeinden aus der Region Freiburg fanden sich zusammen: Eichstetten, Umkirch, Herbolzheim, Waldkirch, Emmendingen, Sulzburg, March, Schallstadt, Kirchzarten und Freiburg. Sie überprüften in einem ersten Schritt ihr Gemeindegebiet hinsichtlich aller bislang unbebauten Bauflächen im Innenbereich. In einem zweiten Schritt wurden die Eigentümer geeigneter Baulücken angeschrieben und über ihr mögliches Verkaufsinteresse im Rahmen der Baulückenbörse befragt. In Zukunft sollen auch leerstehende Objekte in die Börse aufgenommen werden.

Weitere Infos unter <http://www.baulueckenboerse.de>

Autor: BZ

---

WEITERE ARTIKEL: HAUS & GARTEN

---

### Förderung geht weiter

Bundestag gibt Fördermittel für Umrüstung auf Ökoheizung wieder frei. [MEHR](#)

### Klimageräte erhöhen die Stromrechnung

Verbände warnen vor Kompaktklimageräten. [MEHR](#)

## HINTERGRUND

### „Baulückenbörse“ in Freiburg [12.08.2010]

*Dass innerstädtische Nachverdichtung für Klima und Umwelt besser ist als Flächenfraß an den Stadträndern, scheint mittlerweile Konsens. Doch wie kommt, wer innerstädtisch bauen will, an geeignete Grundstücke? Möglicherweise ja über eine internetbasierte „Baulückenbörse“, wie es sie seit einem halben Jahr für die Region Freiburg gibt.*



Foto: gynti\_flickr

Das Freiburger Projekt dürfte in dieser Form bundesweit derzeit einmalig sein, hat jedoch Zukunftspotenzial: Die vom Freiburger Öko-Institut initiierte Webplattform vermittelt freie Wohnflächen in verschiedenen Städten und Gemeinden in der Region Freiburg. Seit Februar 2010 hat die Online-Börse drei Bauflächen erfolgreich vermittelt. Alle Grundstücke liegen im Inneren der Orte in bestehenden Wohngebieten.

„Die Onlineplattform [www.baulueckenboerse.de](http://www.baulueckenboerse.de) wird nach den ersten sechs Monaten trotz der krisenbedingter Zurückhaltung im Baubereich sehr gut von den InteressentInnen und EigentümerInnen angenommen“, freut sich Daniel Bleher, Ansprechpartner für die Börse und wissenschaftlicher Mitarbeiter am Öko-Institut in Darmstadt. „Das besondere an diesem Onlineangebot ist, dass so die Potenziale der Innenstädte wieder besser erschlossen werden und neue BauherInnen, die in die Region um- oder zuziehen wollen, sich bei uns gerne informieren.“



Die Baulückenbörse kommt auf rund 1000 Zugriffe pro Monat; insgesamt haben sich bislang mehr als 5000 Personen informiert. Momentan bietet die Plattform 19 freie Grundstücke zum Verkauf an. Die Stadt Freiburg wird nun in einer zweiten Eigentümerbefragung weitere Bauflächen für die Onlinebörse erschließen, so das Öko-Institut. Drei zusätzliche Gemeinden haben bereits Interesse an einer Kooperation angemeldet und werden neue Flächen unter [www.baulueckenboerse.de](http://www.baulueckenboerse.de) eintragen.

Der kostenfreie Bürgerservice wurde im Rahmen von „PFIF – Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg“ unter der Leitung des Öko-Instituts entwickelt. Zehn Städte und Gemeinden aus der Region Freiburg vermarkten online freie Wohnflächen. Ziel des Projektes ist es, nachhaltig Flächen insbesondere in Innenstadtgebieten zu nutzen bzw. zu reaktivieren. Damit werden die Innenstädte attraktiver, interessante Wohnflächen im Bestand wieder genutzt und Bauflächen in Neubaugebieten auf der „grünen Wiese“ verringert.

**zur Website der Initiative PFIF – Praktiziertes zum Flächenmanagement in der Region Freiburg**

**zur Onlineplattform „Baulückenbörse“**

**Link-URL: [http://www.detail.de/artikel\\_baulueckenboerse-freiburg-pfif\\_26281\\_De.htm](http://www.detail.de/artikel_baulueckenboerse-freiburg-pfif_26281_De.htm)**

23.09.2010

## **Flächensparen in der Region: Forschungsprojekt PFIF erfolgreich abgeschlossen**



**Mit einer Abschlussveranstaltung brachten am vergangenen Mittwoch Regierungspräsident Julian Würtenberger, Oberbürgermeister Dieter Salomon sowie Bürgermeister und weitere Repräsentanten der Region das Forschungsprojekt PFIF zu einem erfolgreichen Ende. Das vom Land geförderte Modellprojekt "Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg" startete vor zwei Jahren mit dem Ziel, gemeinsam mit den Kommunen in der Region den Flächenverbrauch zu reduzieren und damit der Zersiedelung entgegen zu wirken.**



Ein Baustein des Projekts war der Aufbau der Internetplattform

[www.baulueckenboerse.de](http://www.baulueckenboerse.de). Das Portal macht Zu- und Umzugswillige bei ihrer Grundstückssuche gezielt auf Innenbereichsgrundstücke aufmerksam und unterstützt die Kommunen bei der Entwicklung kompakter Siedlungsstrukturen. Denn nutzt man Baulücken im Siedlungsbestand, kann die bereits vorhandene Straßen- und Ver- sowie Entsorgungs-, aber auch die Telekommunikationsinfrastruktur

wirtschaftlicher genutzt werden; gleichzeitig schont man wertvolle Freiflächen.

© 27.09.2010 16:35 Presse- und Öffentlichkeitsreferat, Onlineredaktion

Ferner wurde ein Dialog mit den Anbietern und Nachfragern von gewerblichen Baugrundstücken sowie den Kommunen als Planungsträger in der Region initiiert. Dabei kann ausgelotet werden, wie zukünftig Ansprüche an Gewerbeflächen und die dafür notwendige städtebauliche Planung gemeinsam zu gestalten und umzusetzen ist.

Einen weiteren Baustein bilden die Gespräche über einen regionalen Wohnbauflächenpool. Dahinter steckt die Idee, über die Einführung eines gemeindeübergreifenden Pools von Wohnbauflächen zu einer gemeinsamen Vermarktung bei gleichzeitigem Risikoausgleich zu kommen.

Zudem wurden Standards für die Siedlungsflächenentwicklung erarbeitet. Sie helfen den Kommunen, nach einheitlichen Maßstäben innerörtliche Bestandsflächen und den Bauflächenbedarf zu ermitteln. Ein praktischer Qualitätscheck für die Beurteilung potenzieller Außenentwicklungsflächen steht zur Verfügung.

Ein wichtiger Schritt war die Gründung der regionalen „Allianz für ein nachhaltiges Flächenmanagement“. In der Allianz als freiwilligem Bündnis erklären sich bislang 14 Städte und Gemeinden der Region bereit, die Standards der Siedlungsflächenentwicklung bei ihrer Bauleitplanung anzuwenden. Sie wird unterstützt durch die Landratsämter Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen und steht unter der Schirmherrschaft des Regierungspräsidiums.

Das Projekt PFIF wurde vom Öko-Institut, der Stadt Freiburg i.Br., dem Institut für Angewandte Forschung an der Hochschule Nürtingen-Geislingen und dem Planungsbüro Baader Konzept GmbH durchgeführt und vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg gefördert.

**Weiterführende Links:**

[www.pfif.info](http://www.pfif.info)

# Anhang 3

## Projektposter

- a. Poster 1: Projektinformation
- b. Poster 2: Allianz zum Nachhaltigen Flächenmanagement
- c. Poster 3 Regionale Baulückenbörse
- d. Poster 4: Gewerbeflächendialog + Wohnbauflächenpool

# Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg (PFIF)

## Hintergrund Flächenverbrauch

Der hohe Flächenverbrauch ist nach wie vor eines der größten aktuellen Umweltprobleme. In Baden-Württemberg wurden im Jahr 2009 rund 7 Hektar pro Tag verbraucht - das sind allein in diesem einen Jahr über 2500 Hektar.

Die Folgen der Flächeninanspruchnahme sind vielfältig: Landschaften werden zerschnitten und natürliche Lebensräume zerstört, wertvolle Böden werden versiegelt und landwirtschaftliche Nutzfläche geht verloren. Auch auf die Kommunen wirkt sich der anhaltende Flächenverbrauch, z. B. in Form von steigenden Kosten für die Bereitstellung und Unterhaltung der Infrastruktur in der Gemeinde, aus.

## Projektziele: Anwendung und Umsetzung

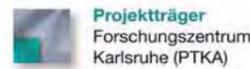
Durch Anwendung und Erprobung von Umsetzungsinstrumenten, Weiterentwicklung von qualitativen und methodischen Standards nachhaltiger Siedlungsentwicklung und durch Zusammenführung bisher nicht kooperierender Akteure soll PFIF einen konkreten und umsetzungsorientierten Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme leisten.

Die Hauptziele des Projektes lauten entsprechend:

- Weiterentwicklung von qualitativen und methodischen Standards nachhaltiger Siedlungsentwicklung für die Bauleitplanung,
- Anwendung und Erprobung von Umsetzungsinstrumenten des regionalen und kommunalen Flächenmanagements,
- Verstärkung des bestehenden Dialogs und Ausweitung der bisherigen Kommunikationsstrukturen zum Flächenmanagement in der Region Freiburg,
- Förderung des Bewusstseinswandels für die Notwendigkeit eines haushälterischen Umgangs mit Flächen und einer aktiven Innenentwicklung bei allen Akteuren.



## Forschungspartner



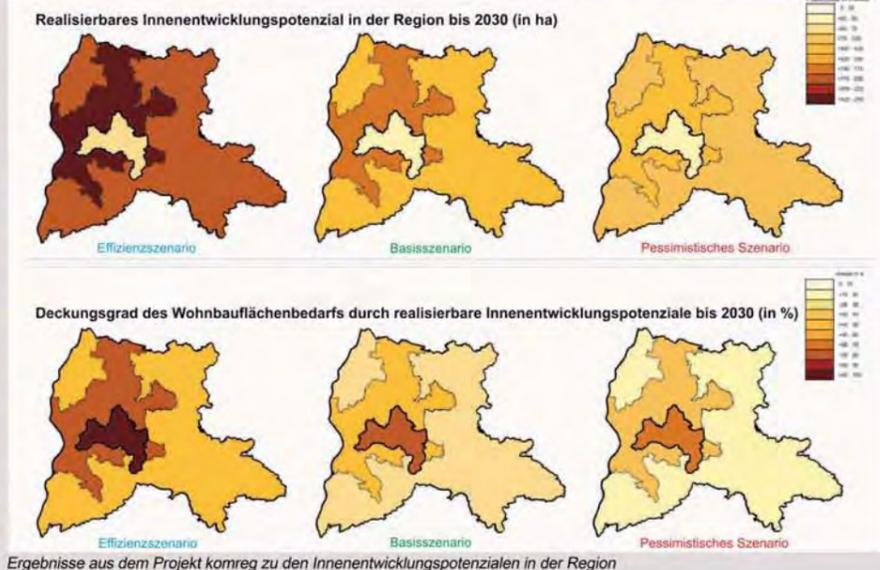
## Modellregion Freiburg

Die Region Freiburg besteht aus dem Stadtkreis Freiburg und den Landkreisen Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald. Die Region ist mit ihren rund 630.000 Einwohnern auf einer Fläche von 2211 qkm eine der am stärksten gewachsenen Regionen Baden-Württembergs.

Die Region weist große siedlungsstrukturelle Disparitäten zwischen Schwarzwald und Oberrheinebene auf. Vor diesem Hintergrund sind neue Wege des Flächenmanagements und der interkommunalen Kooperation gefragt.

## Erkenntnisse aus dem Projekt komreg

In der Region Freiburg wurden in den Jahren 1996 bis 2005 insgesamt 1.517 ha meist landwirtschaftliche Flächen in Flächen für Siedlung und Verkehr umgenutzt und bebaut. Ergebnisse des Forschungsprojektes komreg (Kommunales Flächenmanagement in der Region) zeigen, dass in den 75 Kommunen der Region gleichzeitig ein theoretisches Innenentwicklungspotenzial von rund 1.800 ha besteht. Vorteil einer angemessenen Nutzung dieser Potenziale liegt u.a. in der besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur.



Weitere Informationen unter [www.pfif.info](http://www.pfif.info)

**Projektinfo & Region Freiburg**



# Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg (PFIF)

## Freiwilliges Bündnis

Die Allianz zum Nachhaltigen Flächenmanagement bildet ein freiwilliges Bündnis zwischen Städten und Gemeinden der Region Freiburg. Die Allianz wird unterstützt durch das Regierungspräsidium Freiburg sowie die Landratsämter Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen.

## Öffentliche Unterzeichnung

Am 7. Dezember 2009 unterzeichneten im Rahmen der zweiten Forums-Veranstaltung des Projektes PFIF 13 Kommunen der Region die Allianz zum Nachhaltigen Flächenmanagement.

## Ziel der Allianz

Durch die Anwendung von Standards in der Bauleitplanung soll eine zukunftsfähige, bedarfsorientierte und qualitätsvolle Siedlungsflächenentwicklung in der Region Freiburg gefördert und etabliert werden. Die Bündnispartner leisten, gemäß der Strategie der Landesregierung, einen aktiven Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs.

## Regionaler Dialog

Ein Fundament der nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung ist die interkommunale und regionale Zusammenarbeit auf Augenhöhe.



### Beispiel Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen



### Mindestanforderungen für die Erfassung



### Qualitäts-Check für Siedlungsflächen

Der Qualitäts-Check für Siedlungsflächen ermöglicht die Überprüfung potenzieller Siedlungsflächen an interkommunal **gemeinsam definierten** Qualitätsmerkmalen

- Einschätzung mehrerer potenzieller Flächen im Gemeindegebiet (Entscheidungshilfe)
- Qualitätssicherung zur Minimierung des Vermarktungsrisikos



### Vorschlag zur Vorgehensweise Monitoring der Siedlungsflächen

Mindestanforderung im Modul Standards der Siedlungsflächenentwicklung (selbstbindend):

- Regelmäßige Überprüfung der LUBW - Daten
- Fortschreibung des Innenentwicklungskatasters und weitere interne Auswertung
- Darstellung in Listen und/oder Plänen

Festlegung eines Zieles / Zielerreichungsgrades (Beispiel: Abgleich der Anlagenspreise)

Die Allianz zum Nachhaltigen Flächenmanagement basiert auf dem Projekt-Baustein **Standards der Siedlungsflächenentwicklung**. Dieser beinhaltet:

### Erfassung und Bemessung vorhandener Innenentwicklungspotenziale

Die Berücksichtigung im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung ist gemäß der Zielvereinbarung zum Bauflächenbedarf Genehmigungsvoraussetzung für neue zusätzliche Flächenbedarfe in den Gemeinden.

### Anwendung eines Qualitäts-Check

Für eine bedarfsgerechte und qualitätvolle Außenentwicklung, die trotz Berücksichtigung realisierbarer Innenentwicklungspotenziale erforderlich ist.

### Erfolgsbilanzierung (Monitoring) der Innenentwicklung

Ziel ist eine turnusmäßige Berichterstattung. Eine Grundlage bilden hier Indikatoren zur Siedlungsflächenentwicklung der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW).

Die gemeinsame Anwendung der **Standards zur Siedlungsentwicklung** unterstützt die Kommunen in der Praxis. Der bewusste Umgang mit Flächenpotenzialen und -bedarfen soll gestärkt sowie Argumentations- und Entscheidungshilfen für die nachhaltige Siedlungsentwicklung der Kommunen bereitgestellt werden.

Die Allianz zum Nachhaltigen Flächenmanagement steht unter der Schirmherrschaft von Regierungspräsident Julian Würtenberger.

**Allianz zum nachhaltigen Flächenmanagement**





# Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg (PFIF)

## Regionaler Wohnbauflächenpool

Aus planerischer Sicht ist als langfristiges Ziel des Flächenmanagements in der Region die Einrichtung eines regionalen Wohnbauflächenpools anzustreben.

Ziel im Projekt PFIF war es, insbesondere die Etablierung eines solchen Instrumentes in der Region Freiburg zu prüfen.

## Konkurrenz oder innovative Nachbarschaft?

Hierzu können neue Wohnbauflächen auf der Gemarkung der teilnehmenden Gemeinden in einen gemeinsam bewirtschafteten Flächenpool eingebracht und einer Wohnnutzung zugeführt werden. Durch Teilnahme an dem Pool reduziert sich die Notwendigkeit, jeweils auf dem eigenen Gemeindegebiet Flächen vorzuhalten. Die teilnehmenden Gemeinden vereinbaren einen z.B. monetären Interessenausgleich, der die mit der Baulandentwicklung verbundenen Vor- und Nachteile berücksichtigt.



## Die Vorteile überzeugen

Das Konzept des Regionalen Wohnbauflächenpool konnte mit breiter Beteiligung von interessierten Gemeinden intensiv diskutiert, konkretisiert und modelhaft ausgearbeitet werden. Darüber hinaus konnten auch andere Ansätze - wie z.B. die Entwicklung interkommunaler Wohngebiete - aufgenommen und untersucht werden. Mehr Zusammenarbeit, auch im Bereich Baulandentwicklung und Wohnen, ist für viele Gemeinden in der Region aus fachlicher Perspektive der richtige Weg und die sich daraus ergebenden Vorteile liegen auf der Hand.

## Sich ändernde Rahmenbedingungen



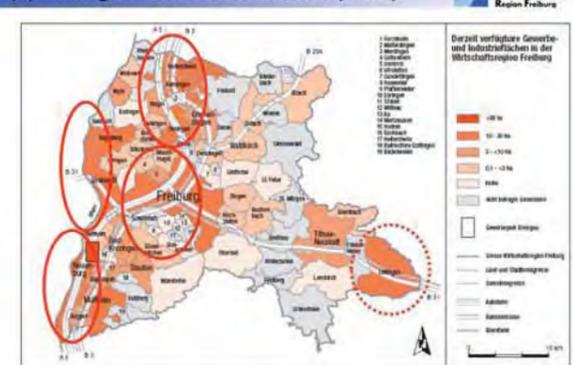
**Ausgangslage:**  
Die Nachfrage nach Wohnraum wird mit Neubauprojekten (orange) befriedigt.  
Gemeinde A besitzt bereits erschlossene Grundstücke an...  
Die Gemeinden B und C planen weitere Neubauprojekte.  
Alle überstriche und innovative Gemeinden beschließen die drei Modellgemeinden mit dem Wohnbauflächenpool eine Kooperation mit dem Ziel, gemeinsam bedarfsgerechte und qualitätsvolle Flächen vorzubereiten zu können und den Flächenverbrauch zu reduzieren.

**Ausgleich von Nutzen und Lasten im Pool:**  
Gemeinde A: Den Aufwendungen für Grunderwerb, Planung und Erschließung stellen Einnahmen durch den Verkauf der Flächen gegenüber.  
Gemeinde B: Hat keine direkten Aufwendungen, profitiert aber von den Einnahmen der beteiligten Gemeinden.  
Gemeinde C: Erst in Zukunft entstehen Aufwendungen für Grunderwerb, Planung und Erschließung.  
Die Verkaufserlöse werden (abzüglich den Aufwendungen für Planung und Erschließung) dem Pool zugeführt und an die beteiligten Gemeinden ausgeschüttet.

**Wohnortgewinnungen:**  
Gemeinde A: Das vorhandene Angebot wird ausgebaut (z.B. Qualifizierung der Kinderbetreuung).  
Gemeinde B: Geringere Auslastung - bei vorhandenem Angebot wird modifiziert (wie auch bei Realisierung des Neubauprojekts erforderlich gewesen).  
Gemeinde C: Gleiches Angebot und gleiche Auslastung.  
Die Anpassung der Wohnortgewinnungen erfolgt abgestimmt je nach Bevölkerungsstrukturzusammensetzung und finanziellen und organisatorischen Möglichkeiten der Gemeinden.

Um mit den Gemeindevertretern das Instrument des Wohnbauflächenpools im Projekt PFIF praxisnah diskutieren zu können, wurden die grundlegenden Prinzipien modellhaft an drei fiktiven Beispielgemeinden entwickelt und aufgezeigt.

## (1) Verfügbare Gewerbeflächen (2005)



Die Wirtschaftsförderung der Region Freiburg führte im Jahr 2005 eine Erhebung zu Angebot und Nachfrage bei den Gewerbeflächen durch.

## Kein Mangel an geeigneten Flächenpotenzialen

Die Einschätzungen der Planungsfachbehörden, der Wirtschaftsförderung als auch der Unternehmenseite zeigten, dass ausreichend geeignete Flächenpotenziale in der Region Freiburg vorhanden sind.

## Gewerbeflächenpotenziale in Baulücken nach Alter (B-Plan)

Jahrzehnt	Anzahl Gewerbeflächenpotenziale
1960er Jahre	16
1970er Jahre	17
1980er Jahre	20
1990er Jahre	51
Nach 2000	59

Ca. 1/3 der Baulücken in Gewerbegebieten besteht seit mehr als 30 Jahren!

Im Projekt komreg wurden Gewerbeflächenpotenziale in 10 Gemeinden der Region erhoben

## Gewerbeflächendialog

Zielsetzung in diesem Baustein war es, im Dialog zwischen Flächennachfragern und -anbietern Informationsdefizite zu ermitteln und Anforderungen an zukunftsfähige Gewerbeflächen in der Region Freiburg zu erarbeiten.

## Defizite bei der Dialogbereitschaft der Akteure

Die Gesprächsrunden machten deutlich, dass Informationsdefizite weniger im Spannungsfeld zwischen Gewerbeflächenangebot einerseits und den Standortanforderungen der Wirtschaft und ihrer Branchen andererseits bestehen. Aus Unternehmerperspektive wurde eine Verbesserung der Dialog- und Abstimmungsprozesse zwischen Unternehmern und Gemeinden gewünscht. Besonders im Hinblick auf Anforderungen an Planungs- und Genehmigungsverfahren traten Unsicherheiten und Unstimmigkeiten auf.

## Bestandsgebiete und Brachflächen sind das zukünftige Handlungsfeld

Übereinstimmend wurde bekräftigt, dass bei der Entwicklung von Bestandsflächen und bei der Revitalisierung von Brachflächen Handlungsbedarf besteht. Gemeinsam getragene Konzepte von Grundstückseigentümern, Unternehmern sowie kommunalen und regionalen Akteuren können dazu beitragen, bestehende Gewerbeflächen der Region nachhaltig und zukunftsfähig zu gestalten.

Regionaler Wohnbauflächenpool  
Gewerbeflächendialog

