

„Innenentwicklung aktiv gestalten“

Flächenpotenziale erkennen und aktivieren

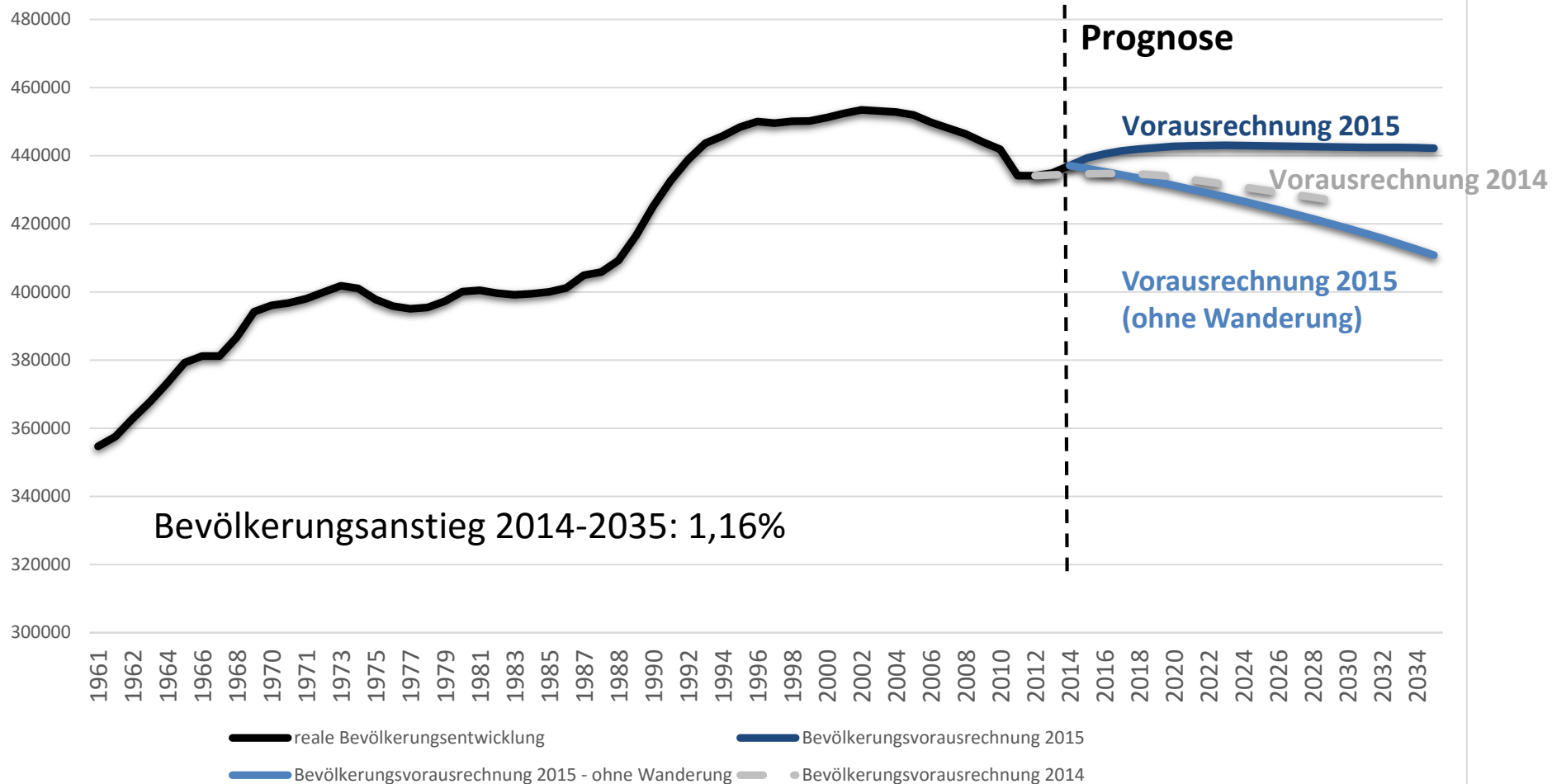
Dr. Dirk Seidemann, stv. Verbandsdirektor
Regionalverband Ostwürttemberg

15. September 2016 in Röttingen

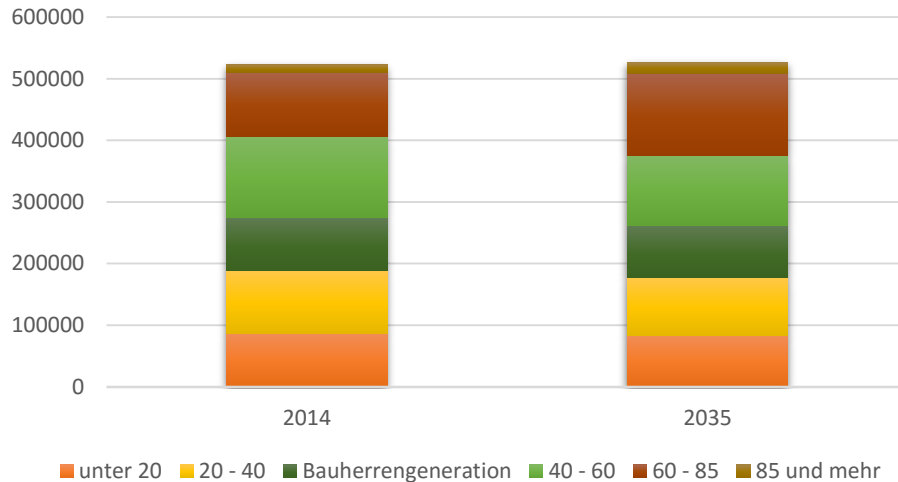
Gliederung des Vortrags

- **Einführung – Rahmenbedingungen zur Siedlungsentwicklung**
- Regionales Flächenmanagement in Ostwürttemberg
- Best Practice Beispiele
- Ausblick

Reale Bevölkerungsentwicklung und Prognosen in der Region Ostwürttemberg



Entwicklung der Altersgruppen (mit Wanderung)

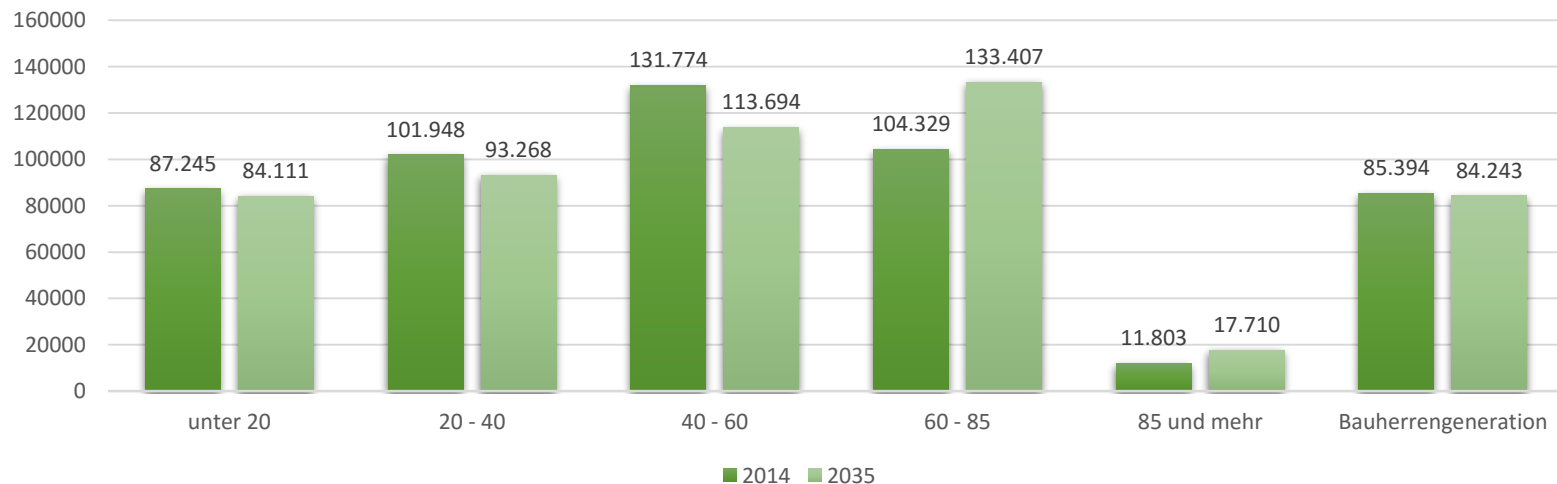


Menschen im erwerbsfähigen Alter 2014
(25-65 Jahre): 239.934

Menschen im erwerbsfähigen Alter 2035
(25-65 Jahre): 220.315

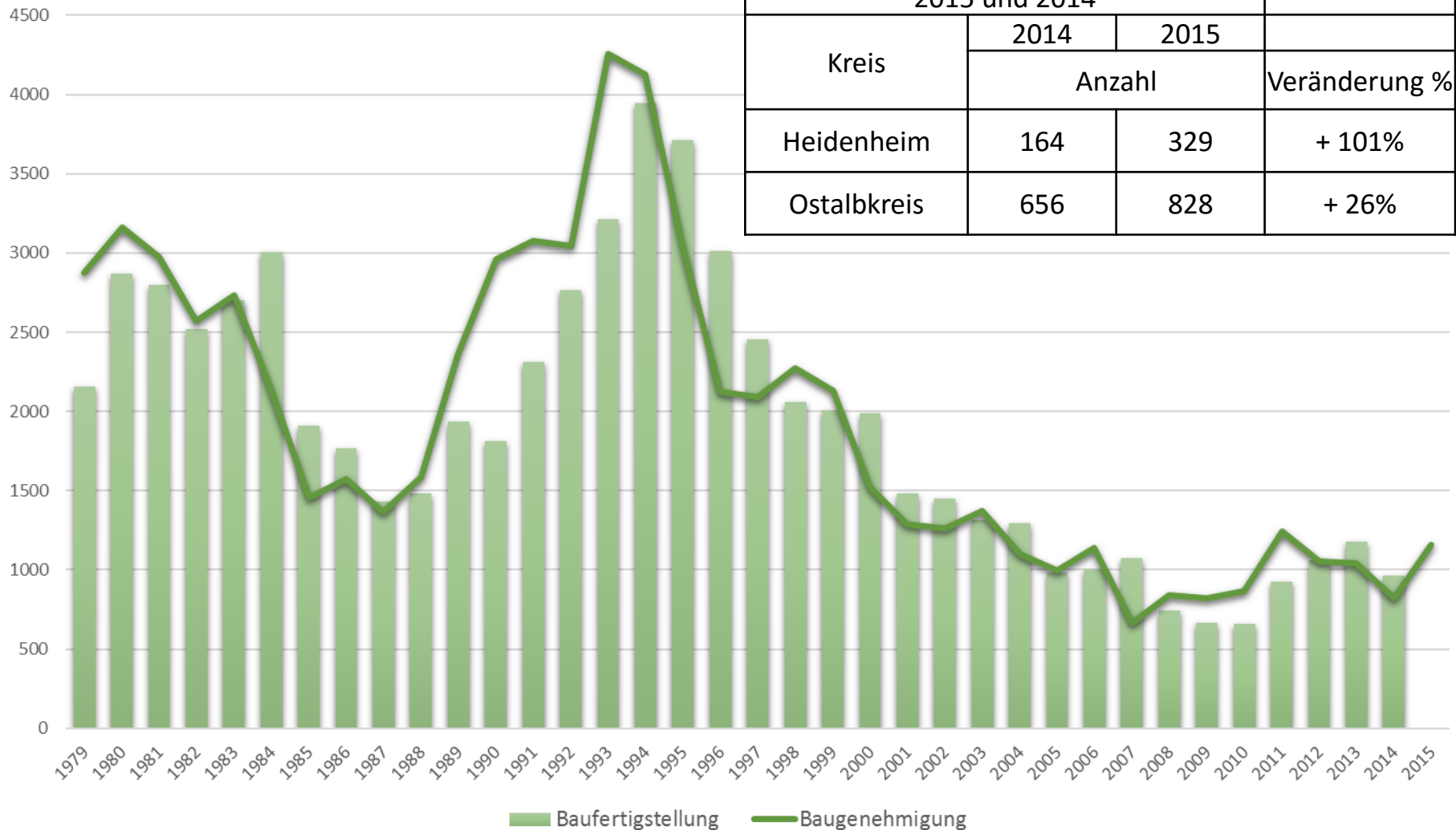
→ Trotz Wanderung fehlen dem
Arbeitsmarkt 19.619 Erwerbsfähige

Altersstruktur 2014 - 2035



Bautätigkeit

Bautätigkeit im Wohnungsneubau



Bautätigkeit



Wohnungsbestand 2002: 196.092
Wohnungsbestand 2014: 204.992
→ + 4,54%



Bevölkerung 2002: 453.452
Bevölkerung 2014: 437.099
→ - 3,6%

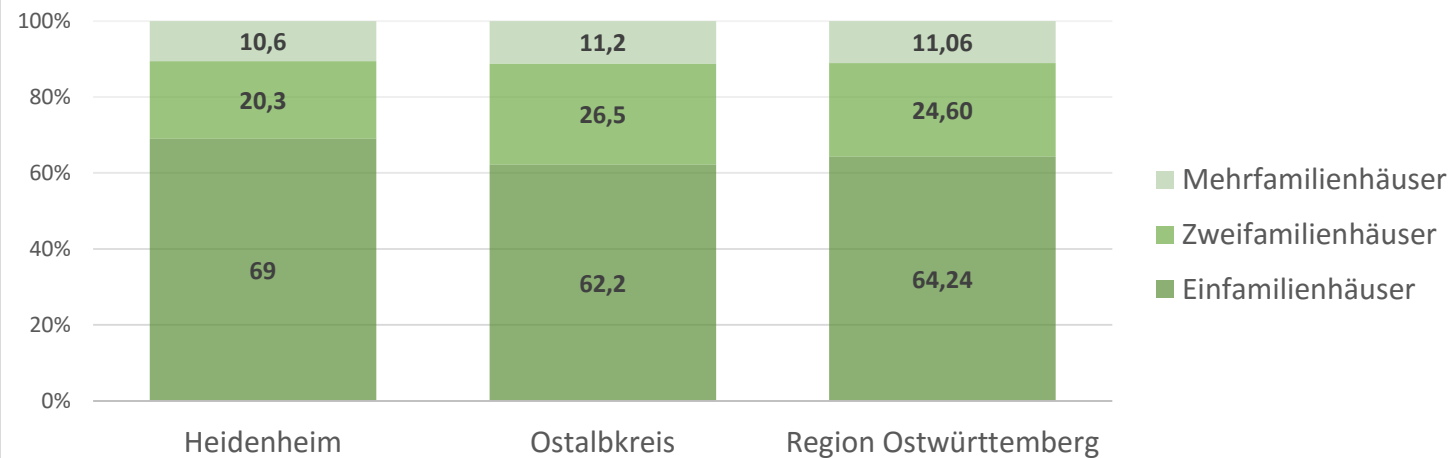
Baufertigstellungen (Wohnungen) 2002 – 2014: **13.312**
Wohnungsbestand 2002 – 2014: + **8.900**
→ Belegungsdichterrückgang (von 2,3 auf 2,1)
→ Ersatzbauten

Ø Wohnungsgröße fertiggestellter Wohnungen
2002: 117 m²
2014: 123 m²

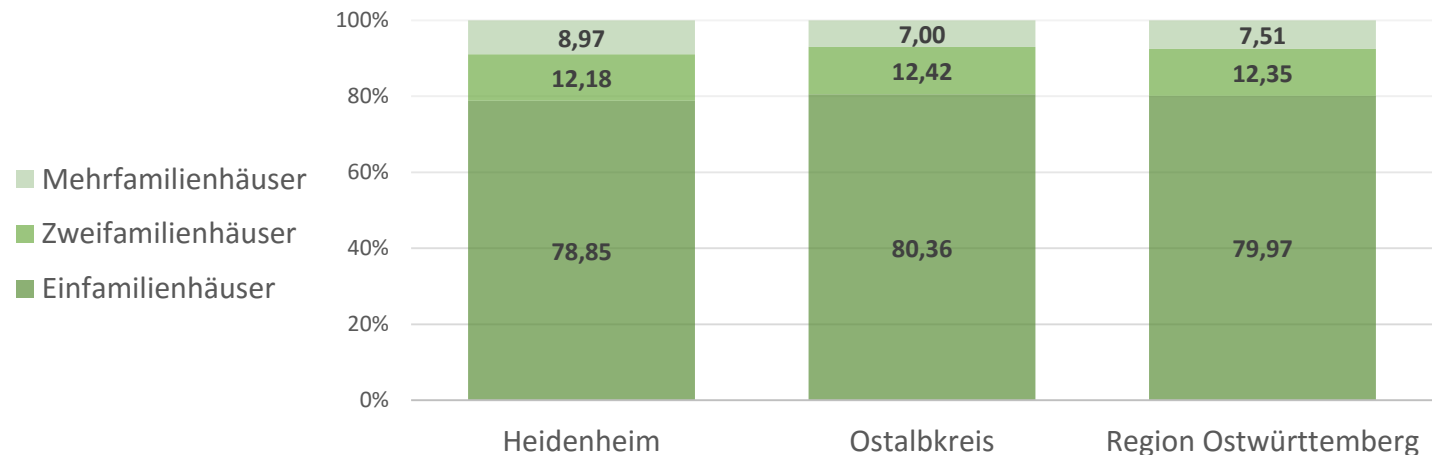


Gebäudearten

ANTEILE DER WOHNGBÄUDE NACH GEBÄUDEART – BESTAND

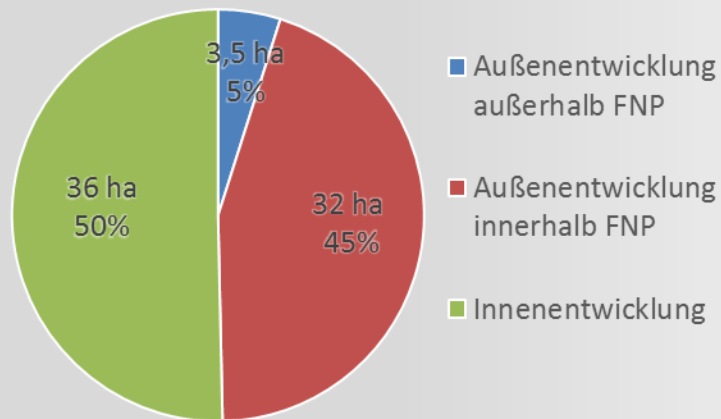


ANTEILE DER WOHNGBÄUDE NACH GEBÄUDEART – BAUFERTIGSTELLUNG 2014



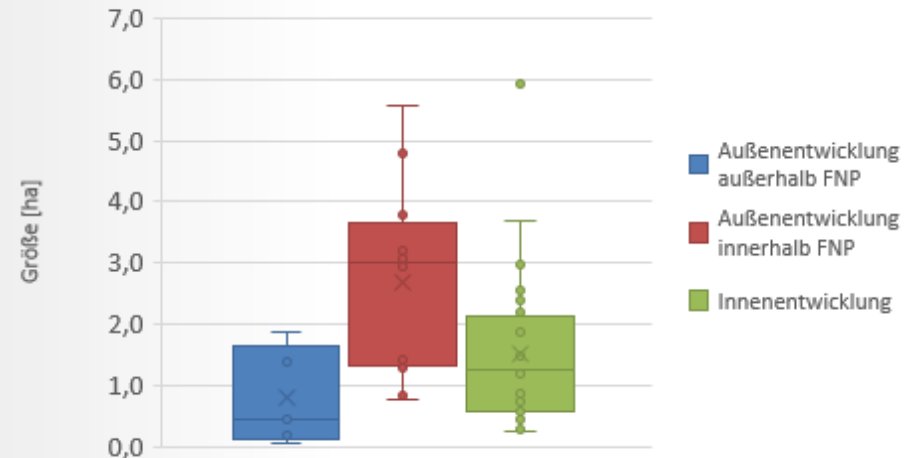
Wohnbauflächen 2015 in der Region Ostwürttemberg

Bebauungspläne (Wohnen) 2015 (n=41)



→ Ca. 70 ha Wohnbaufläche in Bebauungspläne umgesetzt (nur 1 Fall, bei welchem Regionalplan Hinderungsgrund war)

Größenverteilung der Wohnbauflächen 2015



→ B-Pläne außerhalb FNP alle < 2ha

→ Spanne bei AE innerhalb FNP am größten

Gliederung des Vortrags

- Einführung – Rahmenbedingungen zur Siedlungsentwicklung
- **Regionales Flächenmanagement in Ostwürttemberg**
- Best Practice Beispiele
- Ausblick

Flächenmanagement in Ostwürttemberg

2002 – Lokaler Agendaprozess im Ostalbkreis zum Thema Flächenmanagement

2005 – „Fläche Schonen“ Empfehlungen und Handlungsansätze für ein nachhaltiges Flächenmanagement

2007 – Regionales Konzept zur Flächenbedarfsermittlung

2011 – Raum+ Projekt „Fläche Gewinnen in Ostwürttemberg“

- Kooperationsprojekt Regionalverband, Landkreise mit Förderung durch Land BW
- Erhebung der Siedlungsflächenreserven ab Baulücke in allen Kommunen (erstmalig in Baden-Württemberg)

2014 - „Gewerbeperspektive Ostwürttemberg“ – 2. Vollerhebung der Siedlungsflächenreserven

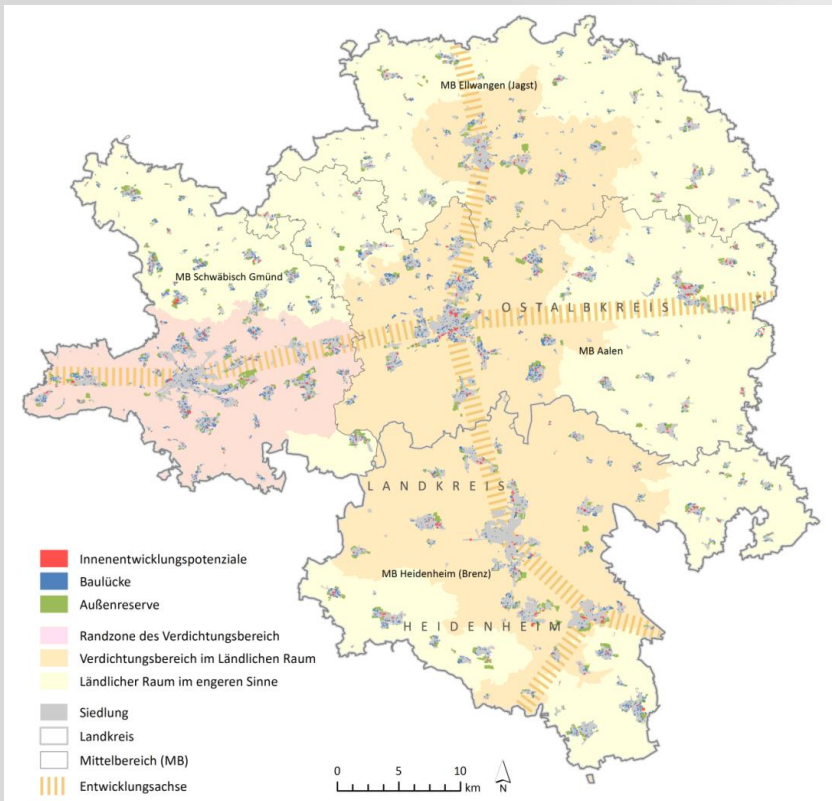
2016 - Leerstandsradar: Erarbeitung eines regionalen Leerstandsradar und testweise Erhebung der aktuellen und potenziellen Leerstände in 4 Kommunen

2017 – 3. Vollerhebung der Siedlungsflächenreserven in der Region und Erweiterung für die regionale und kommunale Vermarktung von Gewerbeflächen

Flächenmanagement in Ostwürttemberg

Vorgehen

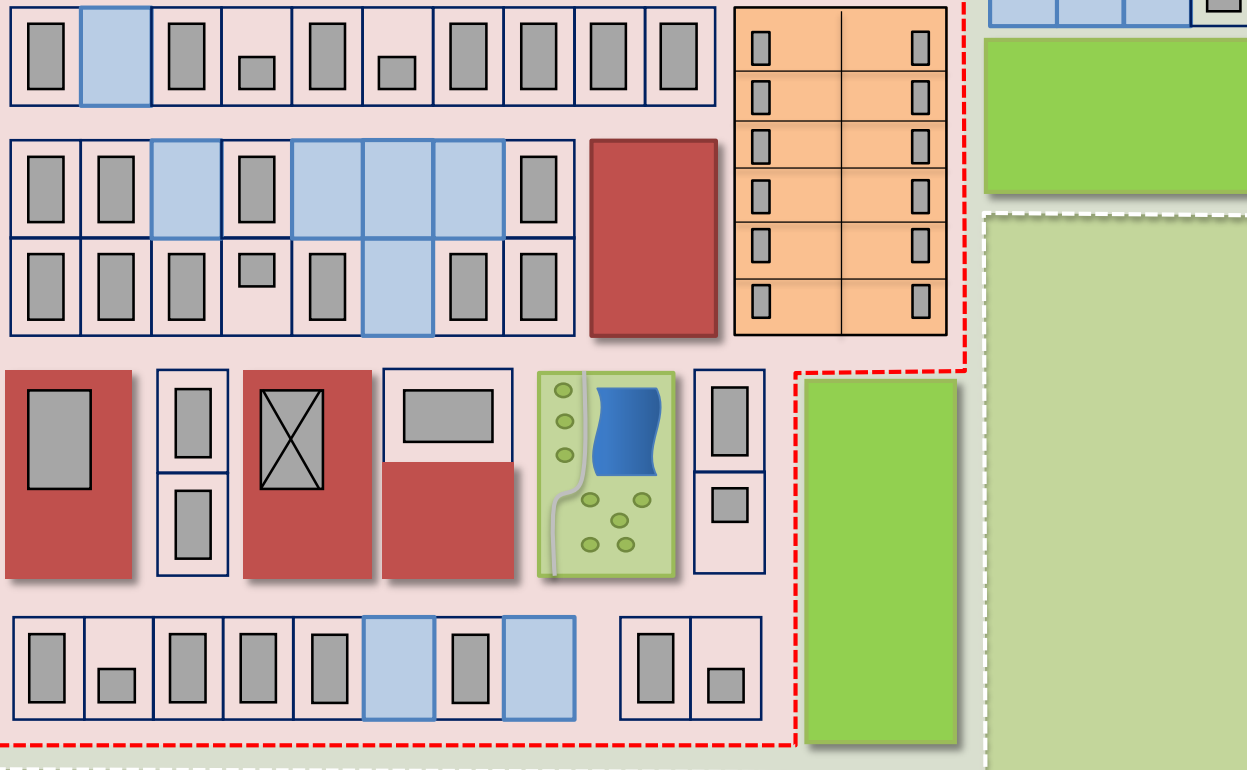
- Regelmäßige Erhebung (alle 3 Jahre) der Siedlungsflächenpotenziale für alle Kommunen von der Baulücke bis zum Fläche auf der grünen Wiese
- Erhebung der Flächen und der für eine Bewertung der Entwicklungsmöglichkeiten relevanten Merkmale
- Einheitliche Datenbasis für die kommunalen Planungen –Überblick über die Ausgangslage besteht
- Grundlage für regionsweite und kommunale Auswertungen zu Hinderungsgründen ermöglichen zielgerichtete Unterstützung



Gemeindegrenze

Bauflächen (im rechtskräftigen FNP)

Siedlungskörper (im Zusammenhang bebaute Ortsteile)



Innenentwicklungspotenzial

- Fläche > 2.000 m²
- überbaut / nicht überbaut / teilweise überbaut, minder- oder falschgenutzte Flächen, absehbar (brachfallende Flächen)
- ein Flurstück, Teil eines Flurstücks oder mehrere Flurstücke
- alle Nutzungsarten

Baulücke

- Einzelbauplatz, kleiner als 2.000 m²

Nachverdichtung

- größere Wohngebiete
- überbaut mit niedriger Ausnutzung (unternutzt / höhere Ausnutzung mittelfristig möglich)
- blockweise erfassen

Siedlungsflächen außerhalb der Ortslage

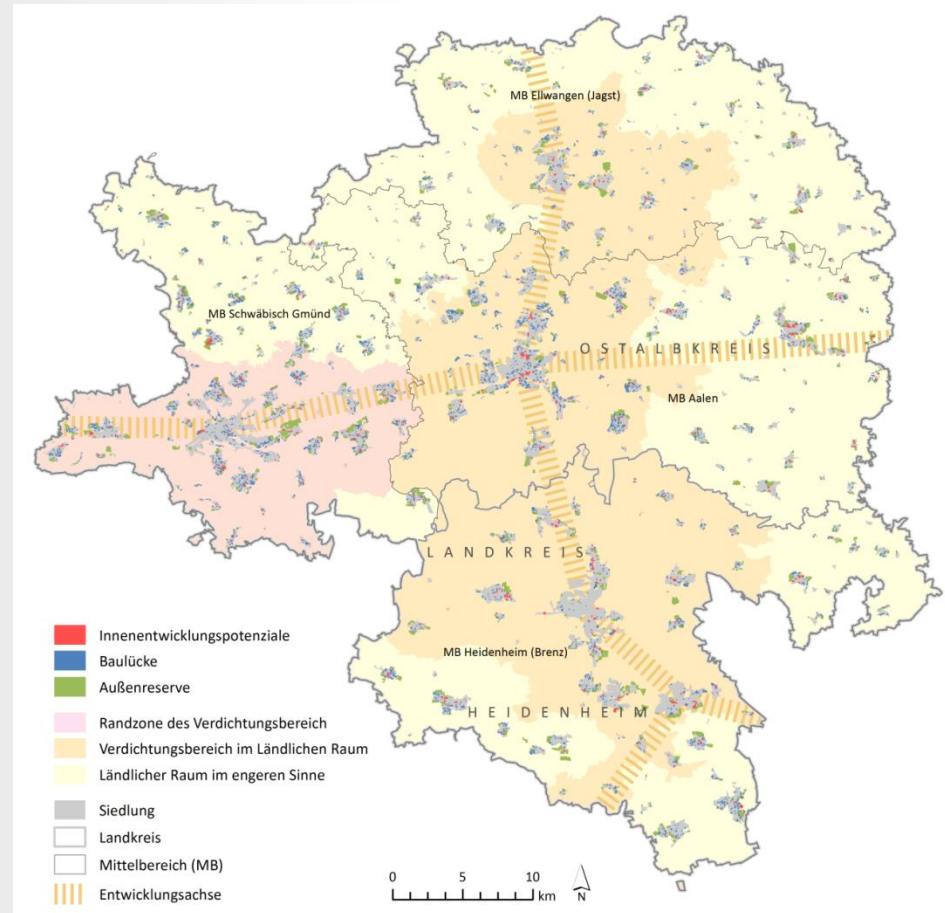
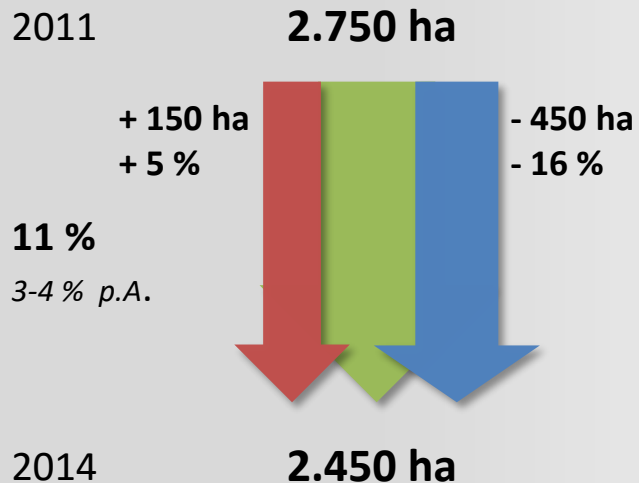
Außenreserve

- Fläche > 2.000 m²
- nicht überbaut
- liegen außerhalb des Siedlungskörpers

Die Gesamtsiedlungsreserven in der Region Ostwürttemberg

In der Region Ostwürttemberg sind aktuell ca. 7.900 Siedlungsflächenpotenziale mit 2.500 ha vorhanden

Seit 2011 hat die Flächensumme der Siedlungsflächenpotenziale um ca. 11 % abgenommen



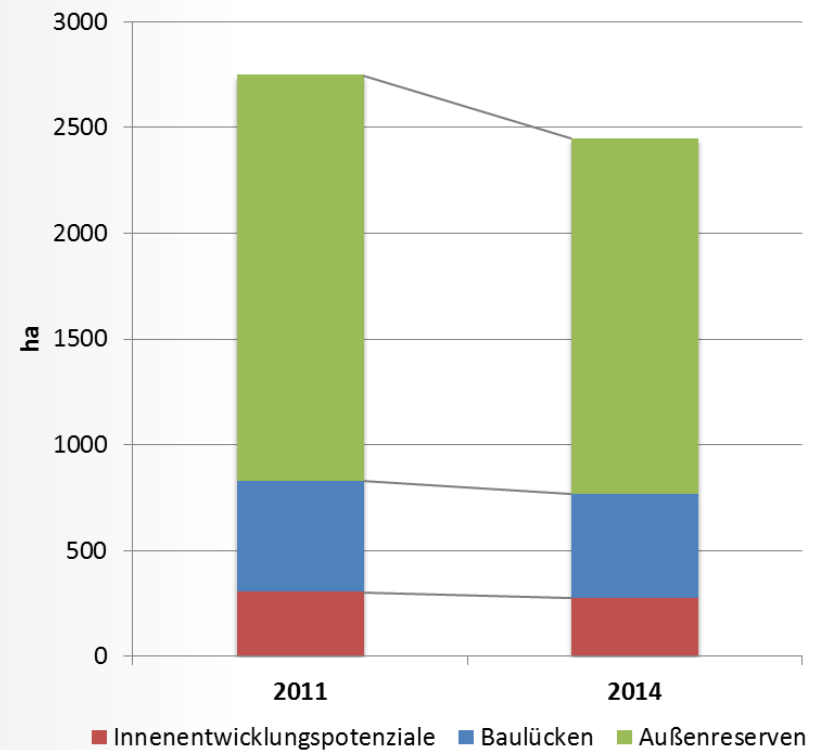
Wie hat sich die Siedlungsflächenreserve zwischen 2011 und 2014 entwickelt?

Die Flächensumme der Außenreserven hat mit 12,5 % am stärksten abgenommen

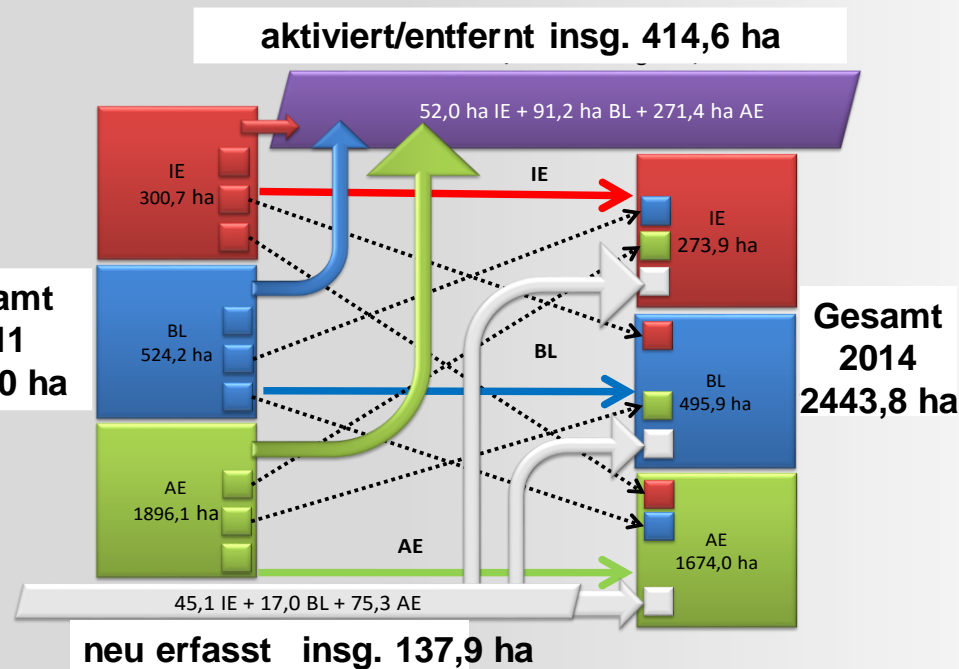
	2011	2014	Delta	%
IE	303	274	-29	-9,5%
BL	526	494	-32	-6,1%
AR	1918	1.679	-239	-12,5%
Gesamt	2747	2447	-300	-10,9%

Flächensumme der Siedlungsflächenpotenziale

*Jedoch wurden **15,4% der Flächen aktiviert** und **5,6% neue Flächen sind dazugekommen***



alle / 1km EB



Aktiviert: 15,2% / 14,8%

(IE 17,3%, BL 17,4%, AE 14,3% (12%))

(IE 18,0%, BL 14,3%, AE 14,1%)

Klassenwechsel: 3,3% / 2,4%

(IE 11,5%, BL 0,7% AE 2,7%)

(IE 3,7%, BL 0,9% AE 2,5%)

Neu dazugekommen: 5,6% / 8,3%

(IE 16,5%, BL 3,4%, AE 4,5%)

(IE 17,9%, BL 2,2%, AE 7,4%)

- Aktivierung pro Jahr: 4,7%-5,8% p.a. / in 15 Jahren: ca. 70% - 85%
- Höhere Raten als bei Abschätzungen aus anderen Projekten
- Außer bei IE weniger zusätzliche neue als aktivierte Flächen
- Große Aktivität im Thema „Innenentwicklung“

Siedlungsflächenreserven Problemlagen

Wohn- und Mischgebiete 2014	Raumkategorie nach LEP	Bevölkerung (Stand 2014)	Innenentwicklung		Baulücken		Außenentwicklung		Insgesamt	
			Fläche [ha]	Anteil nicht interessiert	Fläche [ha]	Anteil nicht interessiert	Fläche [ha]	Anteil nicht interessiert	Fläche [ha]	Fläche [ha] nicht interessiert
	Ländlicher Raum im engeren Sinne	109.749	67	59%	171	66%	404	36%	642	297
	Randzone des Verdichtungsraumes	106.381	31	48%	102	59%	127	38%	260	124
	Verdichtungsbereich im ländlichen Raum	220.969	64	53%	189	38%	320	49%	572	264
	Gesamtergebnis	437.099	161	55%	462	53%	851	41%	1474	685

Wohn- und Mischgebiete 2014	Einwohner bei einer Bruttodichte von EW je ha	Innenentwicklung		Baulücken		Außenentwicklung		Insgesamt	
		Einwohner		Einwohner		Einwohner		Einwohner	Theor. Einwohnerzahl der nicht verfügbaren Flächen
	45	7.246		20.793		38.295		66.334	-30.818
	50	8.051		23.103		42.549		73.704	-34.242
	55	8.856		25.414		46.804		81.075	-37.667
	60	9.662		27.724		51.059		88.445	-41.091

- Im Innenbereich gerade in der Regel über 50% der Reserven aus Sicht der Kommunen durch Eigentümer blockiert
- In der Summe hohe Reserven und damit auch Gestaltungsspielräume
- Altlasten, Nachfrage meist nicht das Problem

Gliederung des Vortrags

- Einführung – Rahmenbedingungen zur Siedlungsentwicklung
- Regionales Flächenmanagement in Ostwürttemberg
- **Best Practice Beispiele**
- Ausblick

Beispiele für gute Ausätze zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale in der Region Ostwürttemberg

Themenbereiche

- Leerstand
- Förderung der Innentwicklung durch Kommunen
- Innenentwicklung ist nicht (immer) Nachverdichtung

Leerstand

- Zensus 2011: Ostwürttemberg hat im Landesvergleich den höchsten Wert an Leerständen zu verzeichnen
- Entspricht im Vergleich mit anderen Regionen in Deutschland nicht dem Eindruck den man als Bürger und Planer haben kann

-> Projekt Leerstandsradar im Rahmen des Förderprogramms Fläche gewinnen durch Innenentwicklung“

- Untersuchung, ab man Leerstände und Leerstandsrisiko regional ermitteln kann
- Einheitliche, regionale abgestimmte Methodik zur Erfassung
- Entwicklung von Handlungsansätzen und Unterstützungsbedarf um Kommunen in dem Thema zu Unterstützen „Aktionsplan Leerstand“

Aufbau eines kommunalen Aktionsplans Leerstand



Regionale Ansätze



- Methoden kommunizieren
*Leitfäden Aktionsplan Leerstand/
Innenentwicklung*
- Schulungen & Workshops anbieten
*Auswertung kommunaler Daten
Einbindung in kommunale
Informationssysteme
Nachfrageorientierte Anpassung von
Bebauungsplänen*
- Know-how vernetzen
Austauschplattform bieten (Projekttag)

Erfahrungsaustausch

Regionale Ansätze



- Fördermöglichkeiten aufbereiten
Katalog der Fördermöglichkeiten erarbeiten
Bedarf an das Land kommunizieren
- Leerstand auf der Agenda platzieren
Bedeutung und Handlungsmöglichkeiten
stetig kommunizieren
- Kommunikativ unterstützen
Unterlagen für Aktionstage bereitstellen
Bedürfnisse geschlossen „nach Außen“
kommunizieren
Presse- & Öffentlichkeitsarbeit
- Vor Ort unterstützen
Experten- / Beratertage

Ellwangen Förderprogramm „Innerörtliche Baulandgewinnung“



Förderprogramm „Innerörtliche Baulandgewinnung“

Ein Förderprogramm der Stadt Ellwangen zur
Schaffung von Wohnraum im Siedlungsbestand



„Für die Kommune kostenneutral
die Innentwicklung fördern“

- Finanzieller Förderanreiz für mehr Innententwicklung
- Kommunales Förderprogramm - für Stadt kostenneutral
- Duale Finanzierung:

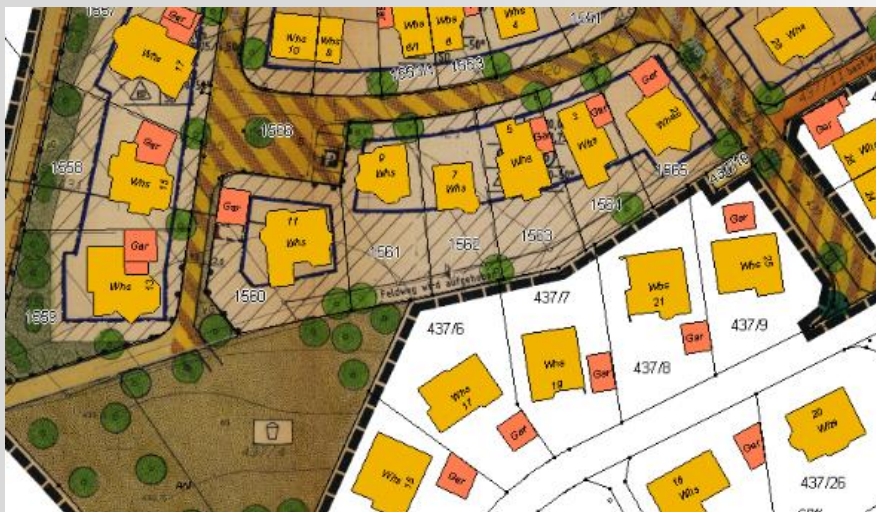
Nutzung kommunaler Einspareffekte

Einführung einer
„Innentwicklungsumlage“

Folgekosten für Verkehrsanlagen, Grün- und Spielflächen:

Einsparung von Folgekosten für laufenden „Betrieb und Unterhaltung“ (fortlaufend)

Einsparung von Folgekosten für „Wiederherstellung und Erneuerung“ (nach Ablauf Nutzungsdauer bzw. sukzessive)



Innenentwicklungsumlage

- So lange Wohnbauflächenbedarf höher als innerörtliche Potentiale verfügbar: maßvolle Außenentwicklung
 - Außenentwicklung: Folgekosten, städtebauliche Auswirkungen Ortskerne und Flächenkonkurrenz Landwirtschaft
 - Beteiligung der Außen- an der Förderung der Innenentwicklung
- Erhebung beim Verkauf städt. Bauplätze in neuen Baugebieten der Außenentwicklung
- Innenentwicklungsumlage: 6,50 € je Quadratmeter

Ergebnis jährliches Fördervolumen für das Förderprogramm

- Einspareffekte Folgekosten ca. 11.500 € / Jahr ¹
- Innenentwicklungsumlage ca. 51.300 € / Jahr ²
- Summe ca. 62.800 € / Jahr

- **Sockelbetrag Förderbudget: mind. 50.000 € / Jahr**

¹ Einspareffekte Folgekosten ab 2025: ca. 20.900 € pro Jahr

² Umlage zu 100 % für Förderprogramm (zeitl. Schwankungen)

Innenentwicklung aus privater Sicht (Aktivierungshemmnisse)



- Viele Potentialgrundstücke sind ganz oder teilweise bebaut
- Abbruch- und Rückbaukosten sind wirtschaftliches Hemmnis
- Hemmnis insbesondere bei geringen Bodenwerten (Ortskerne)

Eckpunkte Förderrichtlinie

- **50 % Zuschuss zu den Netto-Abbruchkosten** nicht erhaltenswerter/ortsbildprägender Bausubstanz **bis max. 10.000 Euro** (mindestens 2.000 Euro)
- Nach spätestens **drei Jahren** Baubeginn **eines neuen Gebäudes mit ein bis sechs Wohneinheiten**
- Keine Förderung innerhalb der Gesamtanlage Altstadt

Innenentwicklung auch mal ohne Bauen



Alle Bevölkerungsgruppen im Auge behalten

- Meist liegt das klassische Einfamilienhaus auf Baulücke oder im Neubaugebiet im Fokus
- Junge Menschen, Rückkehrer nach akademischer Ausbildung oder Arbeitsplatzwechsel suchen auch andere Wohnformen oder nicht direkt das Eigentum
- Auch kann Eigentum mit weniger Kapitaleinsatz gebildet werden
- Gerade diese Wohnformen könne auch im Innenbereich, z.B. auf alten Hofstellen errichtet werden
- Gleichzeitig Maßnahme zur baulichen und demographischen Zukunftssicherung in den Gemeinden

Gliederung des Vortrags

- Einführung – Rahmenbedingungen zur Siedlungsentwicklung
- Regionales Flächenmanagement in Ostwürttemberg
- Best Practice Beispiele
- **Ausblick**

Wichtig! Innenentwicklung ist kein „Projekt“

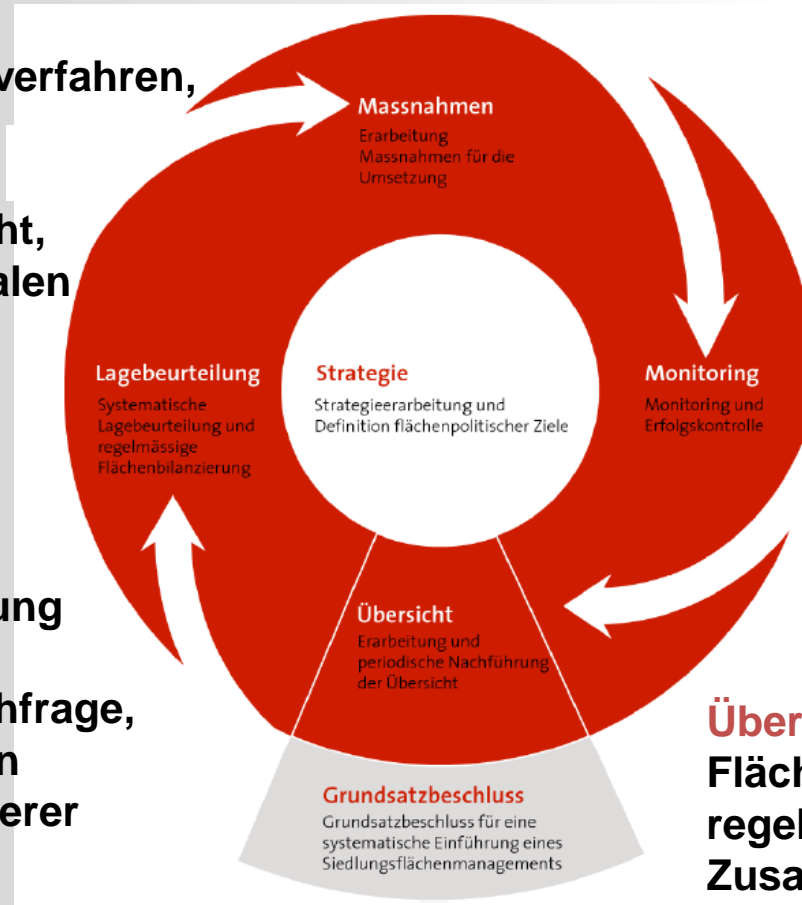
Maßnahmen:

Kooperative Planungsverfahren,
Testplanungen,
Wettbewerbe,
Schaffung von Baurecht,
Nutzung des kommunalen
Vorkaufsrechts,

...

Lagebeurteilung:

Regelmäßige Auswertung
der Flächenübersicht,
Abgleich Angebot/Nachfrage,
Schwerpunktsetzung in
Zusammenarbeit mehrerer
Ämter u. der Politik



Monitoring:

Regelmäßige tabellarische
und grafische Auswertung
Sachstandsbericht an den
Gemeinderat alle 2 Jahre

Übersicht:

Flächenübersicht innen/außen,
regelmäßige Aktualisierung in
Zusammenarbeit mehrerer Ämter

Ausblick

- Regionalverband wird auch zukünftig die Gemeinden in der Siedlungsentwicklung unterstützen (– 8.12.2016 Abschlussveranstaltung Leerstandsradar)
- Ostwürttemberg hat eine sehr gute Ausgangsbasis und Erfolge, Sie könne auf Grundlage aufbauen, die andere erst erarbeiten müssen
- Gute Beispiele und Vernetzung ergeben Erfolge und Akzeptanz für den Themenbereich, Innovative Ansätze sind an vielen Stellen vorhanden
- Nutzen Sie Ihre Jagstregion um neue Ansätze zu entwickeln und ggf. auch weiter Fördermitteltöpfe zu nutzen