Beratungsvorlage AIU/014/2011

Amt: Bauverwaltungs- und Umweltschutzamt

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Ergebnis
Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt	22.03.2011	Ö - Beschlussfassung	

Aktivierung innerörtlichen Potentials im Wohnungsbau Baulücken - weiteres Vorgehen

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, eine internetgestützte Bauplatzbörse aufzubauen.

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Gesamtkosten: Euro

Finanzierung:

Verwaltungshaushalt 2011
Haushaltsstelle: Euro

Vermögenshaushalt 2011
Haushaltsstelle: Euro

Beratungsvorlage AIU/014/2011

Sachverhalt:

Nachdem sich der Technische Ausschuss im Jahre 2004 mit der Baulückenproblematik befasst hatte, wurde im letzten Jahr dem AIU die aktuelle Entwicklung aufgezeigt. Auf die Vorlage AIU/052/2010 wird verwiesen. Im Ergebnis waren zum Stand Oktober 2010 376 private und 63 städtische Baulücken kartiert.

Zudem wurde vom Umweltministerium Baden-Württemberg gemeinsam mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit das Forschungsprojekt „Neue Handlungshilfen für die aktive Innenentwicklung“ (HAI) im Rahmen des Förderschwerpunktes „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement“ (REFINA) Ende 2008 abgeschlossen.

Ein kommunales Flächenmanagement und eine aktive Innenentwicklung bieten überraschend viele Potenziale im Bestand. Wesentliche Vorteile sind ein Wohnen und Leben im gewachsenen Umfeld, mit vollständiger, oft fußläufig erreichbarer Infrastruktur. Diese kann dann besser ausgelastet und unterhaltungsaufwändige Siedlungserweiterungen eingespart werden.

Nachdem die Baulücken-Flurstücke ermittelt wurden, soll als Angebot und Bürgerservice der Stadt nun aktiv eine Befragung der Baulückeneigentümer vorgenommen werden. Vorgesehen ist, die Eigentümer neben einer begleitenden Öffentlichkeitsarbeit anzuschreiben um den in der Anlage beigefügten Einverständniserklärung zur Aufnahme in die Bauplatzbörse auszufüllen. Gleichzeitig wird ein Angebot zur Beratung unterbreitet. Aufgrund der eingegangenen Einverständniserklärungen wird dann ein zweiter, umfangreicherer Fragebogen erstellt. Nachdem diese Ergebnisse dann ausgewertet und veröffentlicht sind, können die verfügbaren Baulücken der verkaufsbereiten Eigentümer in die internetgestützte Bauplatzbörse eingestellt werden.

Selbst wenn sich nur ein kleinerer Teil der Eigentümer zu einem Verkauf entschließen sollte, so können doch Baugrundstücke in erheblichem Umfang auf dem Grundstücksmarkt bereit gestellt werden. Der Rücklauf der Fragebögen kann je nach Intensität der Öffentlichkeitsarbeit stark variieren: so verbucht Pfullingen als Teilnehmer im Forschungsprojekt HAI 55,2%, dagegen Weinstadt nur 6,4%. Rücklaufquote

Auch dies zeigt, dass Kommunikation sehr viel bewirken kann. Durch eine aktive Einbeziehung und Unterstützung von Politik und Bürger kann die Aktivierung von innerörtlichen Baulandpotenzialen erfolgreich sein. Deshalb müssen alle Phasen des Flächenmanagements von einer breit angelegten, offenen Informationspolitik begleitet werden. Im Forschungsprojekt HAI wird empfohlen, die Vorteile von Innenentwicklung und Flächenmobilisierung für die Kommune und jeden Einzelnen zu vermitteln, die innerörtlichen Baulandpotenziale frühzeitig offensiv bekannt zu machen, ebenso den Sinn und Zweck der Eigentümeransprache. Die Bürger sollen sich als aktiv Beteiligte an der Gestaltung der künftigen Ortsentwicklung fühlen.

Die Vorteile der Eigentümeransprache und des relativ umfangreichen Fragebogens für die Stadt, die Eigentümer und die Bürger liegen auf der Hand:
- systematische Kenntnisse über die Interessen der Eigentümer und deren Verkaufsbereitschaft,
- verbesserte Abschätzung „realistischer“ Innenentwicklungspotenziale für die Bedarfs- und Bauleitplanung,
- Aufbau eines bürgerfreundlichen Service für Eigentümer und Bauwillige wie der internetgestützten Grundstücksbörse oder der Bauberatung.

Dabei werden auch Denkprozesse angestoßen, begonnen bei der Preisvorstellung bis hin zur individuellen Lebensplanung, begleitet von einer wertneutralen Beratung durch die Verwaltung in Grundstücks- und / oder Baurechtsfragen. In die internetgestützte Bauplatzbörse können auch die städtischen Grundstücke aufgenommen werden.

Im Zuge der Behandlung des Themas leerstehender Gebäude in AIU und Ortschaftsräte, ist aus Sicht der Verwaltung angedacht, diese ebenfalls in die Börse aufzunehmen. Die Ermittlung der leerstehenden Gebäude hängt allerdings stark davon ab, ob die Stadt bzw. Verwaltung von ihnen Kenntnis erlangt.

Die Einrichtung der gesamten internetgestützten Bauplatzbörse sollte sich ebenfalls analog am Beispiel des Forschungsprojekts HAI orientieren, dabei ist das Baulandkataster die Grundlage: Die Ortschaftsräte werden weiterhin in das Projekt eingebunden.

Die Anbieter (Eigentümer) hinterlegen ihre persönlichen Daten bei der Stadt, diese vermittelt den Kontakt auf Anfragen an die Eigentümer weiter. Dabei wird der Datenschutz gewahrt. Pro Grundstück wird ein Formular mit Frist zur Abgabe verschickt.

Die Information im Internet bezieht sich dann auf einen Übersichtsplan mit Links auf die einzelnen Baulücken, einen Lageplan und die Beschreibung zum Grundstück (allgemeine Angaben, Straße, Fläche in m², Bebauungsplan, Art und Maß der baulichen Nutzung, Dachform und -neigung, Bauweise, Höhe, den Bodenrichtwert (Link) sowie einen Kontakt mit Ansprechpartner per Telefon und Email in der Stadt.

Anlagen:
Einverständniserklärung der Eigentümer von Baulücken-Grundstücken.