



Raum+ AKTIV

Aktivierung innerörtlicher
Potenziale



Handlungsanleitung zur Innenentwicklung

Modellprojekt
Raum+ AKTIV

Aktivierung innerörtlicher Potenziale

Handlungsanleitung zur Innenentwicklung

Herausgeber:

Verband Region Rhein-Neckar (Projektsteuerung)
P7, 20-21
68161 Mannheim

Regionalverband Mittlerer Oberrhein
Baumeisterstraße 2
76137 Karlsruhe

Regionalverband Nordschwarzwald
Habermehlstraße 20
75172 Pforzheim

Bearbeitung:

Re2area GmbH
Wieblinger Weg 21
69123 Heidelberg
Tel. 06221 4504-0

Projektleitung:

Dr. Axel Seemann
a.seemann(at)re2area.com

Weitere Bearbeiter:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE)
Regionalbüro Rheinland-Pfalz
Am Brand 41
55116 Mainz
Ansprechpartner: Thilo Mayer, Wolfgang Pieper (ppa.)

Redaktion / Satz:

Maren Preuss / Nadine Kastner (Verband Region Rhein-Neckar)

Redaktionsschluss:

27.02.2012

Bildquellen:

Die Plangrundlagen für die Nutzungskonzepte wurden von der jeweiligen Modellkommune zur Verfügung gestellt. Alle Abbildungen und Fotos, die nicht anderweitig gekennzeichnet sind, wurden von der Re2area GmbH erstellt.

Projektpartner

Regionalverbände



Regionalverband
Nordschwarzwald

Modellkommunen



Böchingen



Buchen



Durmersheim



Fürth



Haßloch



Nagold



Neckarbischofsheim



Philippsburg

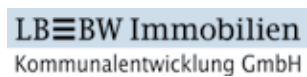


Remchingen

gefördert und begleitet durch



Projektausführung



| | |
|--|-----------|
| Vorwort der Länder | 13 |
| Vorwort der Regionalverbände | 15 |
| 1 Herausforderung „Innenentwicklung meistern“ | 17 |
| 2 Raum+ AKTIV – Best Practice durch Flächenaktivierung in Modellgemeinden | 18 |
| 2.1 Methodischer Ansatz zur Flächenaktivierung | 18 |
| 2.2 Kommunikationsprozess | 21 |
| 3 Fallbeispiele zur Innenentwicklung | 22 |
| 3.1 Flächenpotenziale mit unveränderter baulicher Nutzung: Schwerpunkt Gewerbe und Industrie | 25 |
| 3.1.1 Buchen (Metropolregion Rhein-Neckar) | 25 |
| 3.1.2 Durmersheim (Region Mittlerer Oberrhein) | 27 |
| 3.1.3 Erkenntnisse zu Flächenpotenzialen mit unveränderter baulicher Nutzung: Schwerpunkt Gewerbe und Industrie | 31 |
| 3.2 Flächenpotenziale mit unveränderter baulicher Nutzung: Schwerpunkt Mischnutzung | 32 |
| 3.2.1 Fürth im Odenwald (Metropolregion Rhein-Neckar) | 32 |
| 3.2.2 Erkenntnisse zu Flächenpotenzialen mit unveränderter baulicher Nutzung: Schwerpunkt Mischnutzung | 37 |
| 3.3 Flächenpotenziale mit neuer baulicher Nutzung: Schwerpunkt Wohnen | 38 |
| 3.3.1 Böchingen (Metropolregion Rhein-Neckar) | 38 |
| 3.3.2 Haßloch (Metropolregion Rhein-Neckar) | 41 |
| 3.3.3 Nagold (Region Nordschwarzwald) | 46 |
| 3.3.4 Remchingen (Region Nordschwarzwald) | 50 |
| 3.3.5 Erkenntnisse zu Flächenpotenzialen mit neuer baulicher Nutzung: Schwerpunkt Wohnen | 53 |
| 3.4 Flächenpotenziale mit neuer baulicher Nutzung: Schwerpunkt Mischnutzung | 54 |
| 3.4.1 Neckarbischofsheim (Metropolregion Rhein-Neckar) | 54 |
| 3.4.2 Philippsburg (Region Mittlerer Oberrhein) | 57 |
| 3.4.3 Erkenntnisse zu Flächenpotenzialen mit veränderter baulicher Nutzung: Schwerpunkt Mischnutzung | 60 |
| 4 Standortpotenzial-Check | 61 |
| 4.1 Anwendung des Standortpotenzial-Checks | 62 |
| 4.2 Leitfragen zur Bearbeitung der Schritte I und II | 75 |
| 5 Fazit und Ausblick | 78 |
| Anhang | 82 |
| A. Formulare zum Standortpotenzial-Check | 82 |
| B. Förderkulissen | 86 |
| C. Mögliche Förderkulisse für die Modellkommunen | 96 |
| D. Ansprechpartner zu den Förderprogrammen | 97 |
| E. Ansprechpartner der Regionalverbände | 101 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Die Modellkommunen in Raum+ <i>AKTIV</i> | 23 |
| Abbildung 2: Entwicklungs- und Nutzungskonzept Buchen Variante 3b, Gewerbeflächen in Sichtlage | 27 |
| Abbildung 3: Entwicklungs- und Nutzungskonzept Durmersheim, Variante 4, Produktion/Logistik | 30 |
| Abbildung 4: Nutzungskonzept Flächenpotenzial am Bahnhof Fürth, Ärztehaus und Seniorenwohnen | 35 |
| Abbildung 5: Nutzungskonzept Flächenpotenzial Ortsmitte Fürth, Markthalle | 36 |
| Abbildung 6: Entwicklungs- und Nutzungskonzept Böchingen, Bauabschnitt I | 40 |
| Abbildung 7: Entwicklungs- und Nutzungskonzept Böchingen, Bauabschnitt IV (letzte Entwicklungsstufe) | 41 |
| Abbildung 8: Entwicklungs- und Nutzungskonzept Haßloch, Variante 5 | 44 |
| Abbildung 9: Bebauungsplan für die ehemalige Raiffeisenfläche (südlich der Industriestraße) | 45 |
| Abbildung 10: Entwicklungs- und Nutzungskonzept Nagold, Variante 3 | 49 |
| Abbildung 11: Entwicklungs- und Nutzungskonzept Remchingen, Variante 2 | 52 |
| Abbildung 12: Entwicklungs- und Nutzungskonzept Neckarbischofsheim, wertneutrale Flächentausche möglich | 56 |
| Abbildung 13: Entwicklungs- und Nutzungskonzept Philippsburg, Bauabschnitt 1 mit Weiternutzung der Bestandsgebäude und Industriehalle | 60 |
| Abbildung 14: Diagramm zur grafischen Ergebnisdarstellung (Schritt IV) | 71 |
| Abbildung 15: Beispiel zur grafischen Ergebnisdarstellung | 74 |

Vorwort der Länder

Was macht eine zukunftsfähige Kommunalentwicklung aus? Sind es neue Baugebiete für „großzügiges“ Wohnen im Grünen und großflächige Gewerbegebiete außerorts, entsprechend dem herkömmlichen Bild der strikten Trennung von Wohnen und Arbeiten? Oder sind solche Städte und Gemeinden besser für die Zukunft gerüstet, die sich auf die inneren Werte und Chancen ihres Siedlungsbestandes konzentrieren und diese einschließlich brachgefallener Flächen systematisch aufwerten und neuer Nutzung zuführen?

In der Theorie liegt heute der Schwerpunkt meist auf der Innenentwicklung. In der Praxis ist diese freilich oft schwierig. Die Aufgabe lässt sich am besten bewältigen, wenn die kommunalen Körperschaften von der Gemeinde über den Landkreis bis zur Region eng zusammenarbeiten.

Dies ist bei dem vorliegenden Projekt in beispielhafter Weise geschehen. In einem ersten Schritt im Projekt „Raum+“ haben die Metropolregion Rhein-Neckar, die Region Mittlerer Oberrhein und die Region Nordschwarzwald über 2.400 Innenentwicklungspotenziale mit einer Fläche von 2.890 ha ermittelt. Damit kann ein erhebliches Flächenpotenzial für die zukünftige Siedlungsentwicklung bereitgestellt werden, ohne zusätzliche Freiflächen in Anspruch zu nehmen. Im Rahmen des weiterführenden Modellprojektes „Raum+ *AKTIV*“ wurde nun, ebenfalls mit Förderung der Bundesländer Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz, anhand konkreter Flächen und möglicher Nutzungskonzeptionen in neun Modellgemeinden ein zielgerichtetes Vorgehen zur Aktivierung von Flächenpotenzialen entwickelt. Um deren Realisierung zu erleichtern, ist es notwendig, alle Entscheidungsträgerinnen, Entscheidungsträger und Betroffenen in diesen Prozess frühzeitig einzubeziehen. Hierbei müssen alle Planungsgrundlagen und Entscheidungsparameter systematisch angesprochen werden: städtebauliche und infrastrukturelle Fragen, Aspekte des Natur- und Artenschutzes, Umwelt- und Abfalltechnik einschließlich Sanierung etwaiger Altlasten und natürlich Fragen der Wirtschaftlichkeit der erarbeiteten Nutzungskonzeptionen.

Hier hilft der in der Handlungsanleitung dargestellte Standortpotenzial-Check. Seine Anwendung ist anspruchsvoll, sichert aber eine hohe Qualität der Lösungsvorschläge für die bauliche Wiedernutzung. Wenn Kommunen, Region, Eigentümerinnen, Eigentümer und private Investorinnen und Investoren konstruktiv und vertrauensvoll zusammenarbeiten, dann ist Innenentwicklung zu meistern.

Wer könnte für solch ein Pilotprojekt besser geeignet sein als ein sich über drei Bundesländer erstreckender Lebens- und Wirtschaftsraum vom Nordschwarzwald über den Mittleren Oberrhein bis zur Metropolregion Rhein-Neckar – ein Gebiet mit 10.115 km² halb so groß wie Rheinland-Pfalz oder Hessen und mit fast derselben Einwohnerzahl wie Rheinland-Pfalz.

Die Vielfalt der Fragestellungen in den neun Modellkommunen gewährleistet, dass jede Kommune, die sich der Innenentwicklung verschreibt, aus der Handlungsanleitung Nutzen ziehen kann. Die betrachteten Innenentwicklungsflächen und dargestellten Nutzungskonzeptionen umfassen sowohl gewerbliche und industrielle Nutzungen als auch Mischnutzungen und Wohnnutzungen. Sie geben damit ein Spiegelbild der Handlungsfelder und des „Bohrens dicker Bretter“ gemäß der Leitlinie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Die Mühe lohnt sich.

So wie im Zeitalter der Industrialisierung und in den Gründerjahren die Gemeinden ihre Zukunft darin sahen, ihre Stadtmauern und Siedlungsgrenzen zu überspringen, ist es heute ein Markenzeichen kommunaler Weitsicht, das zu pflegen, was man hat: vorhandene Flächen effektiv nutzen, zu neuem Leben

hin entwickeln – mit kompakten Siedlungsstrukturen, attraktiven Ortskernen und wiederbelebten Gewerbeflächen, dies alles eingebunden in eine systematische Grünplanung.

Der Nutzen der Innenentwicklung ist vielfältig und erstreckt sich über den Bereich der Flächenscho-
nung hinaus: Strukturen für effiziente Energieversorgung, kostengünstige Verkehrserschließung, kurze
Wege mit guter Nahversorgung und weniger Verkehr. Innenentwicklung bietet somit Chancen und
Vorteile z. B auch für Klimaschutz und Luftreinhaltung.

Auch der demografische Wandel zwingt uns, auf qualitatives Siedlungswachstum zu setzen, das (wei-
terer) Entwertung und Überalterung vorhandener Siedlungsflächen entgegenwirkt.

Innenentwicklung ist somit ökonomische, ökologische und soziale Zukunftssicherung für unsere Kom-
munen. Innenentwicklung ist Nachhaltigkeit im besten Sinne – für Bürgerinnen und Bürger, die Wirt-
schaft und die natürliche Umwelt. Die Handlungsanleitung zeigt hierfür einen Weg auf.



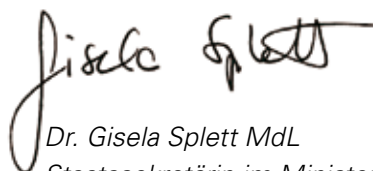
*Steffen Saebisch
Staatssekretär im Hessischen
Ministerium für Wirtschaft, Verkehr
und Landesentwicklung*



*Eveline Lemke
Ministerin für Wirtschaft, Klimaschutz,
Energie und Landesplanung
Rheinland-Pfalz*



*Franz Untersteller MdL
Minister für Umwelt, Klima
und Energiewirtschaft
Baden-Württemberg*



*Dr. Gisela Splett MdL
Staatssekretärin im Ministerium für
Verkehr und Infrastruktur
Baden-Württemberg*

Vorwort der Regionalverbände

Schon seit vielen Jahren haben sich die Regionalverbände Mittlerer Oberrhein und Nordschwarzwald sowie der Verband Region Rhein-Neckar das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ als regionalplanerisches Ziel auf die Fahnen geschrieben. Und dieses Ziel hat bis heute nicht an Bedeutung eingebüßt. Die Ressource Fläche ist endlich. Damit ist die Verringerung des „Flächenverbrauches“ aus ökologischen und ökonomischen Gründen ebenso wie vor dem Hintergrund des demografischen Wandels unerlässlich.

In allen drei Regionen wurden zwischen 2006 und 2009 im Rahmen des Projektes Raum+ gemeinsam mit den Kommunen un- bzw. untergenutzte Innerortsflächen erhoben und erhebliche innerörtliche Potenziale herausgearbeitet. Bei entsprechender Aktivierung stellen diese für die weitere Siedlungstätigkeit im Bebauungszusammenhang eine große Chance dar. Der weitere Flächenverbrauch im Außenbereich könnte erheblich zurückgeführt werden.

Einige Innenentwicklungsflächen finden als so genannte „Selbstläufer“ schnell Interessenten. Doch vielfach bestehen Hindernisse, die eine Wiedernutzung der Flächen erschweren – teilweise liegen diese Areale daher schon lange brach. Am Ende der erfolgreichen Flächenerhebung in Raum+ stand daher die Frage: Wie können Kommunen dabei unterstützt werden, eben diese Flächen zu reaktivieren? Mit dem Projekt **„Raum+ AKTIV – Aktivierung innerörtlicher Potenziale“** sind wir diesen nächsten Schritt gemeinsam gegangen.

In insgesamt neun Modellkommunen innerhalb der drei Regionen wurden gezielt solche „schwierigen Fälle“ ausgewählt, deren Reaktivierung sich nicht als „Selbstläufer“ darstellte, gleichzeitig jedoch eine große Chance für die Entwicklung der Kommunen birgt. In einem zweijährigen, durch die Länder Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz geförderten Modellprojekt wurden diese Flächen untersucht, zahlreiche Gespräche mit den Eigentümern und Kommunen geführt, Nutzungskonzepte entwickelt und somit Ansätze erprobt, wie die Kommunen zu einer verlässlichen Einschätzung der Wiedernutzbarkeit der Innenpotenziale gelangen können. Mit viel Fachkompetenz und einem begleitenden, offenen und vor allem sachlich geführten Kommunikationsprozesses zwischen allen Akteuren konnten so für die einzelnen Flächen Lösungskonzepte entwickelt werden. Es wurde aber auch deutlich, dass zur Umsetzung der Konzepte in vielen Fällen eine finanzielle Förderung von Vorteil sein wird.

Der vorliegende Handlungsleitfaden fasst die wesentlichen Ergebnisse und Erfahrungen aus den Raum+ AKTIV-Modellkommunen zusammen. Der eigens entwickelte Standortpotenzial-Check bietet darüber hinaus eine Hilfestellung zur Bewertung der Reaktivierbarkeit von Innenentwicklungspotenzialen. Damit möchten wir vor allem Kommunen ein Werkzeug an die Hand geben, das sie bei Ihren Bemühungen zum sparsamen Umgang mit dem knappen Gut „Fläche“ unterstützt.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre und viel Erfolg bei Ihren Projekten der Innenentwicklung.



*Dr. Gerd Hager
Regionalverband
Mittlerer Oberrhein*



*Dirk Büscher
Regionalverband
Nordschwarzwald*



*Ralph Schlusche
Verband Region
Rhein-Neckar*

1 Herausforderung „Innenentwicklung meistern“

Ein haushälterischer Umgang mit der knappen Ressource „Fläche“ ist in der Metropolregion Rhein-Neckar und den Regionen Mittlerer Oberrhein und Nordschwarzwald ein Kernelement für eine zukunftsfähige Raumentwicklung. Der Förderung der Innenentwicklung bei gleichzeitiger Eindämmung des Flächenverbrauchs kommt in den drei Regionen daher eine besondere Bedeutung zu. Die „Raum+“-Projekte und insbesondere das Modellvorhaben Raum+ *AKTIV* geben den Kommunen daher gezielte Hinweise und Werkzeuge an die Hand, um die Innenentwicklung aktiv zu unterstützen und umzusetzen. Auch vor dem Hintergrund der vielerorts laufenden Konversion militärisch genutzter Flächen hat dieser Ansatz große Bedeutung.

In einem ersten Schritt haben die drei Regionen gemeinsam mit den Kommunen in den 2009 abgeschlossenen „Raum+“-Projekten 2.426 Innenentwicklungspotenziale mit einer Fläche von insgesamt 2.890 ha ermittelt. Innenentwicklungspotenziale sind z.B. brachgefallene Fabrikgelände, mindernutzte oder fehlgenutzte Flächen im Ortskern oder ein leerstehendes Bahnhofsgebäude. Die Ergebnisse von „Raum+“ zeigen, dass ein erhebliches Flächenpotenzial für die zukünftige Siedlungsentwicklung bereitgestellt werden kann, ohne zusätzliche Freiflächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Für die Entwicklung dieser Potenziale ist jedoch häufig ein erhöhtes Maß an Unterstützung notwendig.

Im Rahmen des Modellprojekts Raum+ *AKTIV* wurde daher in den teilnehmenden Modellkommunen ein zielgerichtetes Vorgehen zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale entwickelt. Das zentrale

Projektziel

Ziel von Raum+ *AKTIV* ist es, konkrete Möglichkeiten für die (Wieder-) Nutzung ungenutzter Flächenpotenziale aufzuzeigen. In neun Modellkommunen in den drei Regionen wurden dazu Flächen ausgewählt, die für die gemeindliche Entwicklung von hoher Bedeutung sind. Die Aktivierung der Flächen und die fachliche Umsetzung für diese Flächen weisen jedoch eine solch hohe Komplexität auf, dass die Kommunen diese mit eigenen Ressourcen kaum realisieren können. Erklärtes Projektziel ist es, die offenen Fragen so weit zu klären, dass mit einer konkreten Vermarktung und Bebauung nach Projektende begonnen werden kann. Um dies zu erreichen, wurden für die ausgesuchten Potenzialflächen beispielhafte Lösungen zur baulichen (Wieder-) Nutzung entwickelt.

Für viele Kommunen ist es schwierig abzuschätzen, wie realistisch eine (Wieder-) Bebauung von Innenentwicklungspotenzialen ist. Deshalb wurde im Rahmen von Raum+ *AKTIV* neben der konkreten Flächenaktivierung auf Basis der gesammelten Erfahrungen ein „Standortpotenzial-Check“ entwickelt. Er ermöglicht auch anderen Kom-

Systematischer Standortpotenzial-Check

munen, eine erste Einschätzung zur Realisierbarkeit von Innenentwicklungspotenzialen zu erhalten. Dabei werden mit diesem Instrument relevante Themenbereiche wie z.B. die städtebauliche Situation, die Erschließung oder die Vermarktungsmöglichkeiten näher beleuchtet. Die Methodik des Standortpotenzial-Checks entspricht in vereinfachter Weise dem in Kapitel zwei geschilderten Aktivierungsansatz, der in den Modellkommunen angewandt wurde. Anhand der Fallbeispiele in Kapitel drei kann die Vorgehensweise im Projekt ebenso wie die Komplexität der einzelnen Problemstellungen nachvollzogen werden. In Kapitel vier wird der Standortpotenzial-Check im Einzelnen dargestellt und um Formulare ergänzt, die eine praxisgerechte Anwendung ermöglichen. Die Bearbeitung des Standortpotenzial-Checks erfordert einen gewissen Aufwand, der sich jedoch lohnt. Denn die vorgestellte Systematik entspricht der „inneren Logik“ erfolgreicher Innenentwicklung und schafft so die notwendigen Voraussetzungen für eine erfolgreiche Aktivierung der Flächenpotenziale.

2 Raum+ AKTIV – Best Practice durch Flächenaktivierung in Modellgemeinden

Für die erfolgreiche Aktivierung von Brachflächen sind konkurrenzfähige Nutzungskonzepte erforderlich, die einerseits den technischen Rahmenbedingungen des jeweiligen Flächenpotenzials, andererseits jedoch auch den wirtschaftlichen Gegebenheiten Rechnung tragen. Erfolgreich umsetzbar ist eine Flächenaktivierung erst dann, wenn für die bestehenden technischen Probleme Lösungen gefunden und die damit verbundenen Kosten bekannt sind. Gleichzeitig muss für einen potenziellen Investor erkennbar sein, welchen Erlös er durch sein Engagement erzielen kann.

Erfolgsfaktoren

Die frühzeitige Lösung von Kosten- und Umsetzungsrisiken erfolgt durch die Entwicklung einer Nutzungskonzeption für die jeweiligen Flächen mit Produktcharakter. Das bedeutet, dass in einem iterativen Untersuchungs- und Beratungsprozess schrittweise ein Nutzungskonzept erstellt und mit den kommunalen und regionalen Akteuren sowie dem Eigentümer abgestimmt wird. Erarbeitet wird das Nutzungskonzept auf Grundlage der fachlichen Einschätzung und der interdisziplinären Lösungsansätze der beteiligten Fachplaner aus Geo- und Umwelttechnik, Erschließungsplanung, Naturschutz, Städtebau und Architektur sowie Immobilienökonomie. Letzterer kommt bei der Entwicklung von Nutzungskonzepten eine zentrale Aufgabe zu, da konkurrierende Nutzungsmöglichkeiten mittels Marktrecherchen auf ihre Marktchancen und damit erfolgreiche Umsetzbarkeit hin untersucht werden. Als Ergebnis von Raum+ AKTIV wurde für jeweils eine Fläche in jeder Modellkommune eine Nutzungskonzeption als „Produkt“ entwickelt und mit den relevanten Akteuren abgestimmt. Damit wurde aus einer Brachfläche ein für Investoren vorbereitetes Projekt entwickelt, das bestehende Risiken minimiert und transparent macht.

Vorgehensweise

Der entwickelte standardisierte Standortpotenzial-Check (vgl. Kapitel 4) bildet die dargestellte Methodik in stark vereinfachter Weise ab. Damit soll eine Hilfestellung zur Erstbeurteilung von Flächenpotenzialen für Kommunen, jedoch auch für Grundstückseigentümer gegeben werden. Die in Kapitel 3 dargestellten Einzelergebnisse aus den Modellgemeinden fassen die Ergebnisse für das jeweilige Flächenpotenzial zusammen, so dass sich in der Gesamtschau eine gute Übersicht über die erzielbaren Nutzungskonzeptionen ergibt.

Ein wesentlicher Bestandteil erfolgreicher Innenentwicklung ist die intensive und transparente Kommunikation mit allen Betroffenen. Dabei gilt es unterschiedlichste Aufgaben zu lösen. Wichtig ist dabei jedoch in jedem Fall die Bereitstellung sachlicher Informationen und eine neutrale Moderation, um mit allen Beteiligten auf gleicher Ebene zielorientiert diskutieren zu können.

2.1 Methodischer Ansatz zur Flächenaktivierung

Entsprechend den Anforderungen des Modellprojekts sollten in insgesamt neun Modellkommunen brachliegende oder mindergenutzte Innenflächen aktiviert werden. Um diese komplexe, interdisziplinäre Fragestellung im Rahmen des Modellprojekts Raum+ AKTIV beantworten zu können, wurde von der Re2area GmbH eine integrierte Gesamtstrategie entwickelt und in einen Aktivierungsansatz übertragen. Dieser Aktivierungsansatz zeichnet sich durch eine schrittweise Lösung der Problemstellung aus. Fachthemen werden schon bei der Erstbegehung der Fläche mit berücksichtigt und im weiteren Verlauf weiter detailliert und in den Gesamtkontext integriert. Die Aktivierung und Neukonzeption erfolgt dabei in zwei Phasen:

- Phase I: Zusammenführung technischer Aspekte und der Vorstellungen der beteiligten Akteure sowie der Marktsituation zu Nutzungsskizzen
- Phase II: Vertiefung einer Nutzungsoption zu einem städtebaulichen Konzept, Grobkostenschätzungen sowie Wirtschaftlichkeits- oder Residualwertberechnungen, Optimierung und Anpassung der städtebaulichen Konzeption.

Eine zentrale Rolle kommt der Kommunikation mit den Akteuren und Fachplanern zu. Basierend auf einer transparenten Darstellung technisch-fachlicher Rahmenbedingungen und dem frühzeitigen Einbezug der relevanten Akteure, kann schrittweise eine städtebauliche Konzeption entwickelt werden, die mit den Akteuren abgestimmt ist und somit breite Zustimmung findet.

Phase I: Planungsgrundlagen, Entscheidungsparameter und Nutzungsskizze

In Phase I wird eine interdisziplinäre Grundlagenerhebung der Fläche und ihrer technischen und immobilienökonomischen Rahmenbedingungen sowie ihrer Spezifika durchgeführt. Die Vorgehensweise ist stufenweise und beinhaltet nach jedem Schritt eine Rückkopplung zwischen den beteiligten Fachrichtungen und insbesondere mit den beteiligten Akteuren nach folgendem Ablaufschema.

| Bearbeitungsschritt: | Ergebnis: |
|---|--|
| 1. Begehung der Fläche durch interdisziplinäres Expertenteam mit Experten-Brainstorming | Erste Nutzungsideen |
| 2. Erstabstimmung mit kommunalen Akteuren | Konsens über erste Nutzungsideen |
| 3. Analyse der Potenziale und Hemmnisse durch interdisziplinäre Grundlagenerhebung | Erfassung der fachlichen Rahmenbedingungen |
| 4. Abstimmung der Ergebnisse mit den Akteuren | Konsens über zukünftige Nutzung |
| 5. Entwicklung von städtebaulichen Nutzungsskizzen | Städtebauliche Nutzungsskizzen |
| 6. Abstimmung eines Aktivierungsansatzes | Abgestimmte Nutzungsskizze |
| Ergebnis Phase I: abgestimmte Nutzungsskizze | |

An der Erstellung der städtebaulichen Skizze und der Klärung der fachlichen Rahmenbedingungen sind zahlreiche Fachdisziplinen beteiligt, deren Aufgaben im Folgenden erläutert werden.

Städtebau und Hochbau

Die Grundlagenerhebung im Bereich Städtebau und Hochbau hat das Ziel, bestehende raumordnerische Vorgaben, Planungen und Wünsche, den städtebaulichen Status Quo und die sich aus ggf. vorhandenen Bestandsgebäuden ergebenden Optionen zu ermitteln und bestehende Restriktionen und Standortbegabungen zu erkennen. Abgeglichen werden die Ergebnisse mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Kommune für das Plangebiet. Neben der städtebaulichen und bauleitplanerischen Beurteilung werden die Bestandsgebäude einer Erstbeurteilung hinsichtlich einer weiteren Nutzungsmöglichkeit und ihres baulichen Zustandes unterzogen. Ggf. bestehende denkmalschutzrechtliche Aspekte werden mit einbezogen.

Natur- und Artenschutz sowie Ausgleichsbedarf

Durch fachkundige Ortsbegehungen wird das Vorkommen schützenswerter Flora und Fauna einer Erstbeurteilung unterzogen. Typische Habitate schutzwürdiger Arten werden identifiziert. Anhand der möglichen vorkommenden Arten und ggf. bestehender Schutzgebiete oder schutzwürdiger Bestandteile werden die Wechselwirkungen mit einer Neukonzeption abgeschätzt. Bei der nachfolgenden Neukonzeption werden die Ergebnisse gezielt eingebracht und berücksichtigt. Als Ergebnis wird der erforderliche monetäre Aufwand für ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen abgeschätzt.

Erschließung

Die Grundlagenerhebung hinsichtlich der Erschließung erfüllt unterschiedliche Funktionen innerhalb des Projekts. Primär wird eine Erstbeurteilung der vorhandenen Erschließungssituation in Bezug auf verkehrliche Anschlusspunkte, Prüfung der Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten, Medienanschluss sowie eventuell vorhandene übergeordnete Leitungen und Kanäle durch das Plangebiet vorgenommen. Insbesondere ist hierbei auch die Kapazität der Erschließung von hoher Bedeutung. Darüber hinaus ergeben sich oftmals erschließungstechnische Zwangspunkte, die in der Planung berücksichtigt werden müssen. Bedingt durch die hohen Kosten, die mit der Erschließung verbunden sind, werden in einer sehr frühen Phase bereits erste Kostenschätzungen für den Erschließungsaufwand bei der Neukonzeption der Nutzungen für eine Fläche erstellt, um Mehrkostenrisiken bereits frühzeitig erkennen und korrigieren zu können.

Umwelt- und Abfalltechnik

Neben den Erschließungskosten einer Fläche sind die Kosten für Rückbau und Freimachung eine für die wirtschaftliche Umsetzbarkeit eines Vorhabens zentrale Kostenposition. In Abhängigkeit zur Vornutzung können im Untergrund Schadstoffbelastungen vorhanden sein. Zudem ist vielfach ein Rückbau des Gebäudebestands erforderlich. Daher werden über Begehungen durch Experten die erforderlichen Rückbaukosten abgeschätzt und erkennbare Gebäudeschadstoffe identifiziert, da hieraus erhebliche Mehrkosten bei Rückbau und Entsorgung resultieren können. Die Ergebnisse aus dem Bereich Umwelt- und Abfalltechnik werden frühzeitig generiert, so dass sie gezielt in die weiteren Konzeptentwicklungen und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen einfließen können.

Immobilienökonomie zur Klärung der Marktsituation

Bei der Konzeptentwicklung kommt der Immobilienökonomie eine zentrale Aufgabe zu. Mittels Marktrecherchen werden konkurrierende Nutzungsmöglichkeiten auf ihre Marktchancen untersucht. Bestehende Erlöspotenziale aus den unterschiedlichen Nutzungen werden den erforderlichen Ausgaben und Investitionen gegenübergestellt, so dass sich ein Bild über die voraussichtliche Marktgängigkeit der entwickelten Nutzungskonzeption ergibt. Darüber hinaus werden das lokale Preisgefüge, bestehende Bedarfe insbesondere auch hinsichtlich der Größe von Flächen und der Nutzungen sowie die voraussichtliche Vermarktungsgeschwindigkeit der geplanten Nutzung ermittelt.

Erarbeitung einer ersten Nutzungsskizze

Die Ergebnisse der Grundlagenerhebung und insbesondere auch der Markterhebung werden von einem interdisziplinären Projektteam zusammengeführt und erste Nutzungsskizzen erarbeitet. Die Nutzungen werden so gewählt, dass bestehende Hemmnisse, die sich aus den Erhebungen der Fachdisziplinen ergeben haben, verhindert bzw. durch das Projektlayout in ihrer Auswirkung gemindert werden. Zunächst werden aus den möglichen Nutzungen erste städtebauliche Projektskizzen entwickelt und mit den Entscheidungsträgern wie der Kommune und dem Eigentümer diskutiert. So entsteht eine Nutzungsskizze, bei der unter Angabe von Bau- und Verkehrsflächen erste Kostenparameter ermittelt und somit Aussagen über die Wirtschaftlichkeit der geplanten Nutzung getroffen werden.

Phase II: Vertiefende Analyse und Entwicklungskonzept

Die in Phase I entwickelte Nutzungsskizze wird in Phase II zu einem vermarktbareren Produkt weiterentwickelt, stückweise vertieft und angepasst. Dies erfolgt insbesondere über die Anpassung an die Bedürfnisse verschiedener Akteure.

Auf Basis von Grobkostenschätzungen werden die für die Entwicklung erforderlichen Kosten kalkuliert.

Grobkostenschätzung

Das beinhaltet insbesondere Kostenschätzungen zu Rückbau und Freilegung der Fläche, Kosten für die Erschließung sowie für den Natur- und Artenschutz und ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen. Für die Ermittlung der erzielbaren Einnahmen werden die im Rahmen der Markterhebung erhobenen immobilienwirtschaftlichen Kennwerte sowie die örtlichen zonalen Bodenrichtwerte zugrunde gelegt. Das vermarktbare Nettobauland oder, im Fall einer Hochbaukonzeption, die vermarktbareren Gebäudeflächen werden durch die beteiligten Fachbereiche Architektur und Städtebau abgeschätzt.

Die erforderlichen Ausgaben werden den erzielbaren Einnahmen in Form einer Residualwertberechnung gegenüber gestellt. Ergänzt durch die Kostenpositionen Finanzierung, Grunderwerb, Vermarktung sowie Wagnis und Gewinn kann die Gesamtwirtschaftlichkeit der Entwicklungsmaßnahme beurteilt werden.

Eine wirtschaftliche Umsetzung der geplanten Nutzung ist zu diesem Zeitpunkt vielfach noch nicht ohne Probleme möglich. Daher werden darüber hinaus Möglichkeiten der öffentlichen Förderung untersucht und durch eine interdisziplinäre Projektoptimierung an der Verbesserung der Gesamtwirtschaftlichkeit gearbeitet. Der Untersuchungsbedarf für noch bestehende Risiken, wie beispielsweise Schadstoffe im Untergrund, ist beziffert bzw. bestehende Kostenrisiken werden so weit möglich anhand der vorliegenden Unterlagen abgeschätzt. Am Ende steht ein städtebauliches Konzept, das mit den Akteuren abgestimmt ist und dessen Entwicklungskosten über Grobkostenschätzungen bestimmt wurden.

Umsetzungsphase

Die Umsetzungsphase schließt idealer Weise unmittelbar an das Projekt Raum+ AKTIV an, sobald ein Investor für das Vorhaben gefunden wurde. In dieser Phase können, bedingt durch die enge Verzahnung der Planungsdisziplinen, teilweise erhebliche Kostensenkungen gegenüber konventionellen Realisierungsansätzen erzielt werden. Hierzu stehen unterschiedliche Optimierungsansätze zur Verfügung.

2.2 Kommunikationsprozess

Neben den fachlichen Aspekten nimmt der Kommunikationsprozess mit allen Akteuren in der dargestellten Methodik eine Schlüsselposition für die erfolgreiche Aktivierung von Flächenpotenzialen ein.

Diskussionsgrundlage

Die Mehrzahl der Brachflächen in den Modellkommunen weist eine mehrjährige Historie mit Versuchen, das jeweilige Flächenpotenzial zu aktivieren, auf. Vielfach hat diese Historie ihre Spuren hinterlassen und es haben sich Fronten gebildet oder Resignation zwischen den Akteuren und Gesprächspartnern breit gemacht. Die neutrale, fachlich gelagerte und interdisziplinäre Methodik von Raum+ AKTIV ermöglicht durch Einbindung der Akteure ein Aufbrechen solcher Blockade- oder Stillstandssituationen.

Bei der Flächenaktivierung im Rahmen von Raum+ AKTIV ist die transparente und nachvollziehbare Darstellung und Verbreitung der generierten Ergebnisse ein wichtiges Erfolgskriterium. In mehreren

Abstimmungsrunden mit der Kommune, den lokalen Akteuren und den Eigentümern werden die generierten Zwischenergebnisse und Entscheidungsgrundlagen kommuniziert. Das beauftragte Planungsbüro agiert hierbei als neutraler Katalysator für die unterschiedlichen Interessen der Akteure. Beispielsweise ist es wichtig, den Eigentümern die fachlichen Aspekte frühzeitig und transparent zu erläutern und ihnen die sich daraus ergebenden Zusammenhänge darzulegen. Somit können Diskussionen verstärkt auf einer gemeinsamen sachlichen Ebene geführt werden. Gleichzeitig ist es unerlässlich, die Vorstellungen und Wünsche der Eigentümer anzuhören und zu berücksichtigen.

3 Fallbeispiele zur Innenentwicklung

In dem Projekt Raum+ AKTIV wurden insgesamt neun Modellkommunen in der Metropolregion Rhein-Neckar, sowie den Regionen Mittlerer Oberrhein und Nordschwarzwald (vgl. Abbildung 1) ausgewählt, um beispielhafte Ansätze zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen aufzuzeigen. Dies sind:

Modellgemeinden

- Böchingen, rd. 790 Einwohner, Flächenpotenzial: ehemalige Sektkellerei
- Buchen, rd. 18.500 Einwohner, Flächenpotenzial: Reservefläche Gewerbe
- Durmersheim, rd. 12.200 Einwohner, Flächenpotenzial: Industriebrache
- Fürth, rd. 10.500 Einwohner, Flächenpotenzial: Bahnhofsumfeld
- Haßloch, rd. 21.000 Einwohner, Flächenpotenzial: Bahnhofsumfeld
- Nagold, rd. 23.000 Einwohner, Flächenpotenzial: ehemalige Decken- und Tuchfabrik
- Neckarbischofsheim, rd. 3.900 Einwohner, Flächenpotenzial: Gewerberiegel
- Philippsburg, rd. 12.500 Einwohner, Flächenpotenzial: ehemalige Maschinenfabrik
- Remchingen, rd. 12.000 Einwohner, Flächenpotenzial: Sägewerksgelände

Einige der Modellkommunen liegen noch im Einzugsgebiet der regionalen Zentren, andere Modellkommunen befinden sich in den eher ländlich geprägten Gebieten der drei Regionen. Die möglichen Nutzungen der Flächen in den Modellgemeinden reichen von Gewerbe über Wohnen bis zu Einzelhandel oder sonstigen Nutzungen. Gemeinsam haben jedoch alle Flächen, dass komplexe Problemstellungen einer Flächenaktivierung entgegenstehen. Um bestehende Kosten- und Umsetzungsrisiken frühzeitig zu lösen und wirtschaftlich umsetzbare Nutzungen für die Flächen zu finden, bedarf es in allen Fällen eines integrativen Ansatzes.

Typen künftiger Nutzung

Mit dem Ziel übertragbare Ergebnisse aus den Fallbeispielen zur Innenentwicklung abzuleiten, wurden die Modellstandorte in folgende vier Kategorien eingeteilt:

- Unveränderte bauliche Nutzung: Schwerpunkt Gewerbe und Industrie (Kapitel 3.1)
- Unveränderte bauliche Nutzung: Schwerpunkt Mischnutzung (Kapitel 3.2)
- Neue bauliche Nutzung: Schwerpunkt Wohnen (Kapitel 3.3)
- Neue bauliche Nutzung: Schwerpunkt Mischnutzung (Kapitel 3.4)

Zusätzlich zu den fallbezogenen Ergebnissen wurden jeweils allgemeingültige Handlungsempfehlungen ausgesprochen. Die Ergebnisse aus den Modellkommunen stehen beispielhaft für vergleichbare Innenentwicklungspotenziale und werden im Folgenden detailliert vorgestellt. Eine schnelle Übersicht über die Charakteristika der untersuchten Flächen ermöglicht die Tabelle 1 auf Seite 24.



Abbildung 1: Die Modellkommunen in Raum+ AKTIV

| Flächencharakteristika | Metropolregion Rhein-Neckar | | | | | | Region Mittlerer Oberrhein | | | Region Nordschwarzwald | |
|---|--|---|--|---------------------------|--|---|--|--|---|------------------------|-----------------------------|
| | Böchingen | Buchen | Fürth | Haßloch | Neckarbischofsheim | Durmersheim | Philippsburg | Nagold | Remchingen | | |
| | Kap. 3.3 | Kap. 3.1 | Kap. 3.2 | Kap. 3.3 | Kap. 3.4 | Kap. 3.1 | Kap. 3.4 | Kap. 3.3 | Kap. 3.3 | | |
| Kurzbeschreibung | Produktionsstätte Leerstand | Industriegebiet Brachfläche | Bahnhofsumfeld | Bahnhofsumfeld | Bahnhofsumfeld | Industriegebiet Brachfläche | Gewerbefläche Mindernutzung | Industriegebiet Brachfläche | Gewerbefläche Mindernutzung | | Gewerbefläche Mindernutzung |
| Lage | Ortsmitte | Randlage | zentrale Lage | Randlage | Verbindung von Ortsteilen | Randlage | Randlage | Verbindung von Ortsteilen | Verbindung von Ortsteilen | | Verbindung von Ortsteilen |
| Bauliche Nutzung nach BauNVO | GE/§ 34 BauGB | GI | MI | GE/§ 34 BauGB | GE | GE/§ 34 BauGB | GE/§ 34 BauGB | GE/§ 34 BauGB | GE/§ 34 BauGB | | GE/§ 34 BauGB |
| Charakterisierung der Problemstellung | Ort hat keine Mitte, historische Bauten sind verbaut | Brachfläche am Ortsrand, Ansiedlung/ Stärkung Gewerbe | Aufwertung Bahnhofsumfeld, Aufwertung Einzelhandel | Aufwertung Bahnhofsumfeld | Aufwertung Bahnhofsumfeld | Brachfläche am Ortsrand, Ansiedlung/ Stärkung Gewerbe | Ordnung des Gebiets, bestehendes Baurecht Eigentümer | Aufwertung Gebiet, städtische Qualität | Bebauung Mitte zwischen Ortsteilen, Scharfung Zentrum | | |
| Neukonzeption | | | | | | | | | | | |
| veränderte bauliche Nutzung | ja | nein | nein | nein | nein | nein | ja | ja | ja | | ja |
| neue Nutzungskonzeption | Dorfmittepunkt/ Wohnen | Gewerbeflächen | Ärzte- und Gesundheitszentrum, Markthalle | Wohnbebauung, Ärztehaus | Neuordnung, Gewerbeflächen, Handwerkerwohnen | Gewerbeflächen | MI, Handwerkerwohnen, Gewerbe | Wohnen/ Einzelhandel | Wohnen/ Einzelhandel | | |
| Rahmenbedingung Kommune | | | | | | | | | | | |
| städtebauliche Bedeutung | hoch | gering | hoch | hoch | hoch | mittel | gering | hoch | hoch | | hoch |
| Aufbrechen Blockadesituation | hoch | gering | gering | gering | gering | gering | hoch | hoch | hoch | | hoch |
| Eigentümer | | | | | | | | | | | |
| Eigentümer | Gesellschaft | Gesellschaft | privat/Kommune | Gesellschaft | Gesellschaft/privat | Gesellschaft | Gesellschaft | privat | privat | | privat |
| Bereitschaft Eigentümer | ja | ja | ja | ja | ja | ja | ja | ja | ja | | ja |
| Handlungsbedarf Eigentümer | mittel | mittel | nein | nein | nein | nein | mittel | mittel | mittel | | mittel |
| Fläche (Standortbegabungen/Restriktionen) | | | | | | | | | | | |
| Altlast/Altlastverdacht | gering | gering | Bahnhof, gering, Markt, nein | gering | mittel | mittel | mittel | mittel | hoch | | hoch |
| Restriktionen Infrastruktur | nein | nein | nein | nein | Abwassersammler | einseit. Erschließung | nein | Abwassersammler | nein | | nein |
| innere Erschließung erforderlich | ja | ja | nein | nein | gering | nein | ja | ja | ja | | ja |
| Restriktion Natur-/Artenschutz | gering | gering | gering | nein | gering | mittel | gering | mittel | mittel | | mittel |
| Immobilienökonomische Rahmenbedingungen | | | | | | | | | | | |
| Entwicklungskosten (Abbruch/Altlast/Erschließung) | hoch | mittel | gering | gering | mittel | gering | mittel | mittel | hoch | | hoch |
| Wertsteigerungspotenzial | mittel | kein | kein | hoch | gering | kein | mittel | hoch | hoch | | hoch |

Tabelle 1: Charakteristika der Flächenpotenziale in den Modellkommunen von Raum+ AKTIV

3.1 Flächenpotenziale mit unveränderter baulicher Nutzung: Schwerpunkt Gewerbe und Industrie

Bei den Flächenpotenzialen in den Modellkommunen Buchen und Durmersheim handelt es sich um vormals gewerblich genutzte Flächen am Ortsrand. Die Flächen liegen schon seit Jahren brach und eine Nachnutzung konnte bislang nicht gefunden werden.

3.1.1 Buchen (Metropolregion Rhein-Neckar)

Buchen ist ein Mittelzentrum zwischen Neckar und Main an der Bundesstraße 27 zwischen Mosbach und Tauberbischofsheim im östlichen Bereich der Metropolregion Rhein-Neckar. Bei einer Einwohnerzahl von rund 18.500 ist das Einzugsgebiet Buchens jedoch weitaus größer und umfasst ca. 70.000 Menschen. Das wirtschaftliche Spektrum Buchens ist eine Mischung aus Produktion, Handel, Handwerk und Dienstleistung.

Flächenpotenzial in Buchen

Die Untersuchungsfläche liegt direkt an der B27 und ist von dieser einsehbar. Die Nutzungsqualität ist eingeschränkt, da keine direkte Anbindung an die B27 gegeben ist. Andererseits ist durch die Lage direkt an der Bundesstraße und die an drei Seiten angrenzenden Gewerbeflächen keine Einschränkung der Nutzung zu erwarten. Damit ist die Ansiedlung von störendem Gewerbe auf der Fläche möglich.



Rasterdaten der Topographischen Karte 1:100.000
© Landesvermessungsamt Baden-Württemberg
www.lvw.de/AZ:26519-1/19



Blick auf Bestandsgebäude



Teilweise versiegelte Freifläche



Planungsgrundlagen und Entscheidungsparameter

Voraussetzung für eine erfolgreiche Reaktivierung eines innerörtlichen Flächenpotenzials ist die interdisziplinäre Erfassung der Planungsgrundlagen und Entscheidungsparameter aus den Bereichen: Städtebau, Erschließung, Umwelt- und Geotechnik sowie Natur- und Artenschutz. Die Grundlagenenerhebung hat für die Modellgemeinde Buchen folgende Planungsgrundlagen und Entscheidungsparameter ergeben:

Städtebau

- Flächengröße rund 21.500 m²
- Industriegebiet direkt an der B27
- Bebauungsplan Industriegebiet von 1962
- FNP sieht Industrie/Gewerbe vor

Infrastruktur

- Kein direkter Anschluss an B27
- Innere Erschließung muss neu geordnet werden
- Keine Restriktionen bezüglich Ver- und Entsorgung
- Abwasserkanäle auf Flurstück 11323 entlang der B27 müssen beachtet werden

Natur- und Artenschutz

- Überwiegender Anteil versiegelt, Ruderalvegetation, Gehölzstrukturen im Randbereich
- Habitate für Vögel (Gebüschbrüter), Reptilien, Insekten, ggf. Laufkäfer

Umwelt- und Abfalltechnik

- Eintrag in Altlastenkataster, Kategorie B, Entsorgungsrelevanz
- Vornutzung: Baufirma
- Bestandsgebäude vermutlich 1960er Jahre, mit Faserzementeindeckung

Bestandsbebauung

- Kein Denkmalschutz
- Kleines Verwaltungsgebäude in Randlage: Erhalt oder Rückbau denkbar

Markterhebung

- Großes Potenzial voll erschlossener Wohnbauflächen, kein weiterer Bedarf
- Interkommunales Gewerbegebiet (IGO) mit Flächenreserven
- Ziel der Flächenaktivierung ist es daher, über ein geeignetes Nutzungskonzept die Vorzüge der Fläche zu unterstreichen (Sichtlage B27, Industriegebiet)
- Nutzung ermöglichen, die in IGO nicht besetzt wird (störendes Gewerbe, Truck Wash, Food etc.)

Resümee zur wirtschaftlichen Umsetzbarkeit der entwickelten Konzeption

Wirtschaftliche Umsetzbarkeit

Die durchgeführte residuale Ausgaben-/ Einnahmenberechnung hat ergeben, dass eine wirtschaftliche Umsetzung des städtebaulichen Konzepts den Ergebnissen nach möglich scheint.

Entwicklungs- und Nutzungskonzept

In einem interdisziplinären Abstimmungs- und Bewertungsprozess werden die Wechselwirkungen dieser Rahmenbedingungen mit den Ergebnissen der Markterhebung abgeglichen und marktkonforme Nutzungskonzepte für die Flächenpotenziale abgeleitet. Die Nutzungskonzeption für Buchen sieht weiterhin eine Nutzung im Bereich Gewerbe vor. Insgesamt werden fünf Bauflächen durch einen mittigen Erschließungsbügel erschlossen und ein Ringschluss zwischen den beiden Stichstraßen gebildet. Damit entstehen zur B27 Gewerbeflächen in Sichtlage. Die Entwicklung kann stückweise erfolgen und dem Vermarktungserfolg angepasst werden, so dass das Risiko für die Entwicklung durch den privaten Eigentümer vergleichsweise gering ist. Das Bestandsgebäude auf dem 1.075 m² großen Flurstück kann erhalten bleiben und zusätzlich um eine Parkierung ergänzt werden. Das Gebäude könnte damit weiter durch den Eigentümer genutzt werden. Der Eigentümer der Fläche ist an einer Aktivierung in eigener Regie entsprechend dem erstellten Entwicklungs- und Nutzungskonzept interessiert, da es bei geringem Kostenrisiko eine hohe Flexibilität bei der Vermarktung bietet. Die Wirtschaftsförderung der Stadt Buchen könnte die Vermarktung unterstützen.



Abbildung 2: Entwicklungs- und Nutzungskonzept Buchen Variante 3b, Gewerbeflächen in Sichtlage

3.1.2 Durmersheim (Region Mittlerer Oberrhein)

Durmersheim zählt ca. 12.200 Einwohner und liegt zwischen Rastatt und Karlsruhe in der Region Mittlerer Oberrhein und damit im direkten Einzugsbereich des Oberzentrums Karlsruhe.

Flächenpotenzial in Durmersheim

Das betrachtete Flächenpotenzial befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Durmersheim und wird einerseits durch die Bahnlinie vom Ort getrennt, andererseits durch die neue B36 nach Osten begrenzt. Vormalig waren die Flächen durch eine Möbelfabrik bzw. ein Sägewerk genutzt. Eine großflächige Nut-

zung ist wegen der vorhandenen privaten Wohn- und Gewerbenutzung und der daraus resultierenden verkehrlichen Erschließung problematisch. Zudem soll die bestehende Erschließung zukünftig den Ortskern von Durchgangsverkehr entlasten. Eine kleinteilige gewerbliche Nutzung erscheint problemlos möglich.



Recherdaten der Topographischen Karte 1:100.000
© Landesvermessungsamt Baden-Württemberg
[www.lvm.bwl.de], 2851-9-1/19



Befestigte Flächen der ehemaligen Möbelfabrik



Gewerbeflächen am Leonharder Weg

Planungsgrundlagen und Entscheidungsparameter

Die durchgeführte interdisziplinäre Grundlagenenerhebung hat für die Untersuchungsfläche in der Modellkommune Durmersheim folgende Planungsgrundlagen und Entscheidungsparameter ergeben:

Städtebau

- Flächengröße rund 6,2 ha mit Erweiterungsmöglichkeit von rund 7,7 ha
- Lage zwischen Bahnlinie und B36/geplanter ICE-Trasse
- Bebauungsplan „Gewerbeflächen Ost“, Planstand Scoping von 2008 für unmittelbar angrenzenden Bereich (siehe Erweiterungsmöglichkeit 7,7 ha)
- FNP sieht gewerbliche Bauflächen vor

Infrastruktur

- Direkter Anschluss an die B36
- Ausbaustandard der unmittelbaren Erschließungsstraßen muss verbessert werden
- Industriestraße (Nord-Süd-Erschließung) soll Entlastungsfunktion für den Ortskern bekommen
- Nachbarschaft zum Bahnhof mit regionalem S-Bahnanschluss
- Medienversorgung/-entsorgung gesichert
- Lärmschutz (Emissionen durch Bahnlinie /Immissionen bei Nutzung der Fläche als GI)

Natur- und Artenschutz

- Keine bekannten Schutzgebiete oder Biotopie innerhalb des Gebiets
- Überwiegender Anteil versiegelt, Ruderalvegetation, Gehölzstrukturen im Randbereich
- Habitate für Vögel (Gebäude- und Gebüschbrüter), Reptilien (Zauneidechsen), Insekten, ggf. Laufkäfer oder weitere Wirbellose (Ruderalflächen)

Umwelt- und Abfalltechnik

- Eintrag in Altlastenkataster, Kategorie B, Entsorgungsrelevanz
- Vornutzung: Baufirma
- Bestandsgebäude vermutlich 1960er Jahre, mit Faserzementeindeckung

Bestandsbebauung

- Kein Denkmalschutz
- Wohngebäude: Erhalt wirtschaftlich sinnvoll; Erhalt oder Rückbau denkbar
- Bebauung Sägewerk: Nachnutzung schwer möglich

Markterhebung

- Gewerbe/Industrieflächen: Es sind ausreichend freie Flächen vorhanden
- Ziel der Flächenaktivierung ist es daher, über ein geeignetes Nutzungskonzept die Vorzüge der Fläche zu unterstreichen (Anschluss B36, große zusammenhängende Flächen möglich)
- Geeignete Nutzungen: Büros/Dienstleistungen (Bereich Sägewerk), Distribution/Lager, Produktion
- Marktgängige Flächengrößen: Gewerbe 2.000 bis 5.000 m², Logistik: 2 bis 10 ha

Resümee zur wirtschaftlichen Umsetzbarkeit der entwickelten Konzeption

Wirtschaftliche Umsetzbarkeit

Die durchgeführte residuale Ausgaben-/ Einnahmenberechnung hat ergeben, dass eine wirtschaftliche Umsetzung des städtebaulichen Konzepts den Ergebnissen nach möglich scheint.

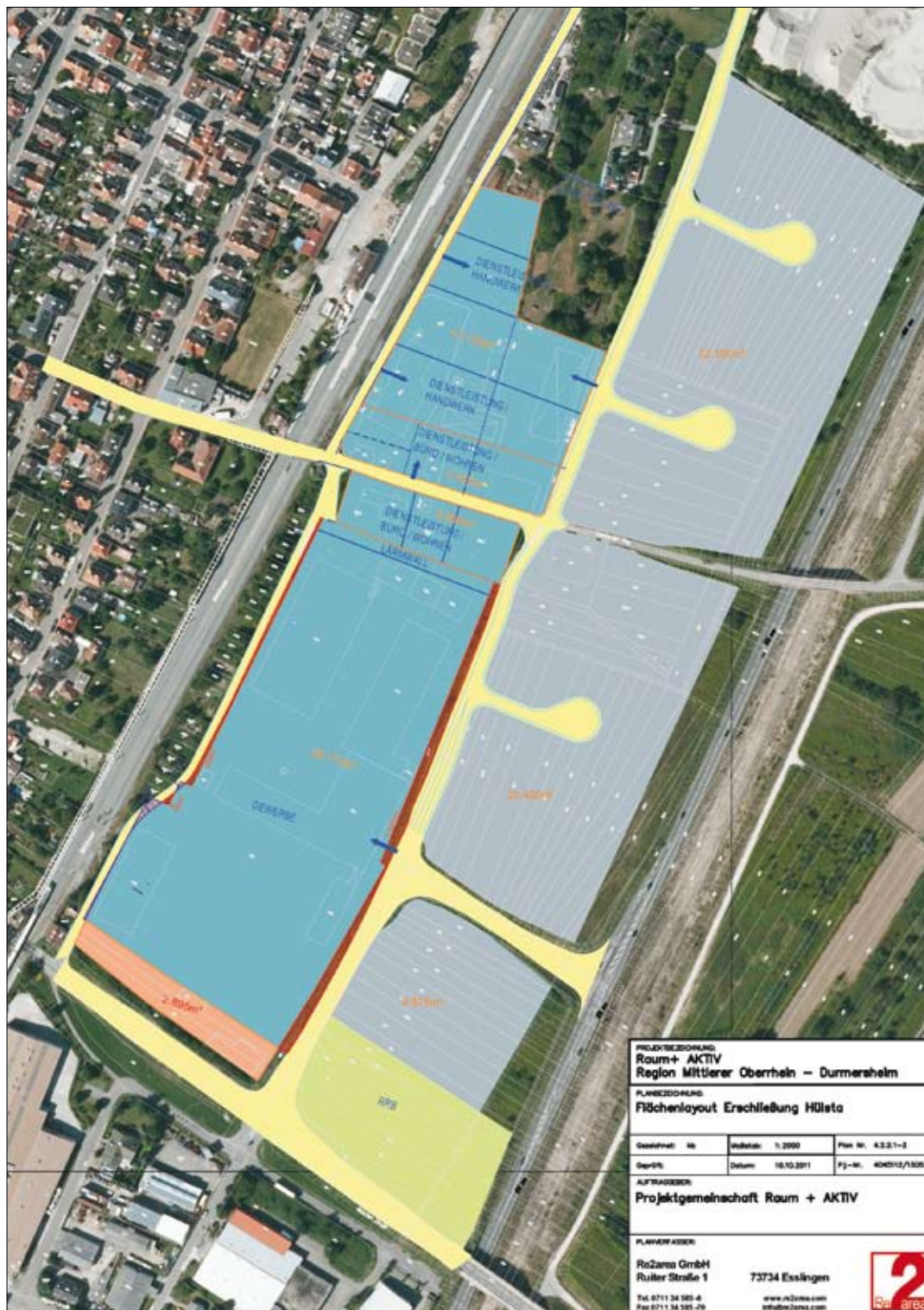


Abbildung 3: Entwicklungs- und Nutzungskonzept Durmersheim, Variante 4, Produktion/Logistik

Entwicklungs- und Nutzungskonzept

Aus den Rahmenbedingungen und Entscheidungsgrundlagen wurden Nutzungskonzepte in den Bereichen Gewerbeflächen, Logistik und Büro/Dienstleistung entwickelt. Bedingt durch die hervorragende regionale verkehrliche Anbindung wurde eine Konzeption Produktion/Logistik für den Bereich der ehemaligen Möbelfabrik favorisiert. Die Bestandsgebäude Wohnen können damit erhalten bleiben. Die

Entwicklungsoptionen für den Bereich des ehemaligen Sägewerks im nordwestlichen Teil des Gebiets bleiben erhalten. Die dargestellte Variante 4 des Nutzungskonzepts sieht daher eine Fläche von rund 4 ha für die Ansiedlung Produktion/Logistik im südwestlichen Teil der Gesamtfläche vor.

Die grau unterlegten Flächen im östlichen Bereich sind Erweiterungsflächen für Industrie und Gewerbe, für die bereits der Entwurf eines Bebauungsplanes erstellt wurde. Im Bereich des ehemaligen Sägewerks sowie der genannten Wohnhäuser ist eine kleinräumige Nutzung aus Gewerbe/Dienstleistung oder Wohnen für Gewerbetreibende möglich. Bei der Planung für diesen Bereich bestehen noch große Entscheidungsspielräume.

Da das Untersuchungsgebiet in der Modellkommune Durmersheim aus zahlreichen Flurstücken mit unterschiedlichen Eigentümern besteht, wird die Umsetzung der entwickelten Konzeption voraussichtlich stückweise erfolgen. Für die ca. 4 ha große Teilfläche der ehemaligen Möbelfabrik ist eine Entwicklung mit neuer zentraler Erschließung zur Bundesstraße geplant.

3.1.3 Erkenntnisse zu Flächenpotenzialen mit unveränderter baulicher Nutzung: Schwerpunkt Gewerbe und Industrie

Bei der Aktivierung von Flächenpotenzialen im Bereich Gewerbe und Industrie bestehen verschiedene Handlungsmöglichkeiten: Die unveränderte bauliche Nutzung der Flächen als Gewerbe- und Industrie-flächen oder das Anstreben einer höherwertigen Nutzung, mit der sich gegebenenfalls höhere Erlöse für das Bauland erzielen lassen.

Entscheidungskriterium Lage

Wesentliches Entscheidungskriterium für die zukünftige Nutzung des Flächenpotenzials sollte seine Lage in der Kommune sein. Handelt es sich um eine zentrale Lage, die historisch gewachsen als Gewerbe- oder Industriegebiet genutzt wird und dadurch die Umgebungsnutzung stört, so sollte über eine veränderte bauliche Nutzung nachgedacht werden. Das ist insbesondere auch dann der Fall, wenn sich höherwertige Nutzungsoptionen in den Bereichen Dienstleistung oder Wohnen bieten, die aus städtebaulicher Sicht vorteilhafter wären. Flächenpotenziale mit klassischer Lage für ein Industrie- oder Gewerbegebiet mit guter Verkehrsanbindung und geringerer Eignung als Wohngebiet sollten jedoch bezüglich der baulichen Nutzung nicht verändert werden.

Die Residualwert- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen in Raum+ AKTIV haben gezeigt, dass eine Weiternutzung als Industrie- oder Gewerbefläche nicht zwangsläufig zu schlechteren wirtschaftlichen Ergebnissen führen muss. Bedingt durch den wesentlich geringeren Aufwand für die Erschließung sowie die geringeren Anforderungen an die Schadstofffreiheit des Untergrundes würde sich der Mehraufwand für eine höherwertige Nutzung der Fläche finanziell nicht in jedem Fall auszahlen.

Als Fazit kann aus diesen Erkenntnissen abgeleitet werden, dass bei Flächenpotenzialen, die bedingt durch ihre Lage für eine Misch- oder gar Wohnnutzung weniger geeignet sind, die weitere Nutzung als Industrie- oder Gewerbeflächen auch wirtschaftlich eine gute Option darstellen kann. Eine höherwertige bauliche Nutzung in Form von Wohnen oder Dienstleistung ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht immer zielführend, da hierbei höhere Erschließungskosten entstehen würden. Die Nutzung als Einzelhandelsfläche erscheint möglicherweise attraktiv, ist aber vor dem Hintergrund der Berücksichtigung der lokalen Einzelhandelsstruktur sowie den planerischen Vorgaben auf lokaler und regionalplanerischer Ebene nicht immer möglich.

Wirtschaftlichkeit

entstehen würden. Die Nutzung als Einzelhandelsfläche erscheint möglicherweise attraktiv, ist aber vor dem Hintergrund der Berücksichtigung der lokalen Einzelhandelsstruktur sowie den planerischen Vorgaben auf lokaler und regionalplanerischer Ebene nicht immer möglich.

Die Ergebnisse zeigen, dass gerade bei vormals durch Industrie und Gewerbe genutzten Flächenpotenzialen städtebauliche Kriterien sowie die bestehende Nachfragesituation für die Entscheidung über die zukünftige Nutzung eine entscheidende Rolle spielen. In einigen Fällen, wie bei den Flächenpotenzialen in Buchen und Durmersheim, ist eine Aktivierung als Industrie- und Gewerbefläche unter Ausnutzung der spezifischen Vorzüge der jeweiligen Fläche die beste Handlungsoption.

3.2 Flächenpotenziale mit unveränderter baulicher Nutzung: Schwerpunkt Mischnutzung

Oftmals befinden sich in zentral gelegenen Mischgebieten kleinere Flächen, deren Nutzung aufgegeben wurde bzw. für die aufgrund ihres Zuschnitts oder ihrer Lage nur schwer Nutzungsmöglichkeiten zu finden sind. Diese Flächen sind häufig voll erschlossen, weisen aber Hemmnisse auf, die einer Aktivierung bisher entgegen standen. Um eben solche Flächen handelt es sich in der Modellkommune Fürth.

3.2.1 Fürth im Odenwald (Metropolregion Rhein-Neckar)

Fürth ist eine Gemeinde mit rund 10.500 Einwohnern im Kreis Bergstraße in der Metropolregion Rhein-Neckar, im Bundesland Hessen. Das Gemeindegebiet von Fürth liegt im Vorderen Odenwald im oberen Weschnitztal. Fürth liegt im Einzugsgebiet der Oberzentren Mannheim/Heidelberg und Darmstadt und ist über den Saukopftunnel und das Autobahnnetz verkehrlich gut angebunden. Bedingt durch die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu den Oberzentren in der Rheinebene liegt Fürth in einer beliebten Naherholungsregion.

Flächenpotenzial in Fürth

In der Modellkommune Fürth wurden zwei kleinere Flächenpotenziale betrachtet. Es handelt sich dabei um ein zentral gelegenes Flächenpotenzial direkt am Bahnhof sowie eine Fläche in der Ortsmitte. Beide Flächen sind voll erschlossen, liegen jedoch schon seit Jahren brach. Ziel ist es daher, eine geeignete Nutzungskonzeption für die Flächen zu erstellen und mit einer Wirtschaftlichkeitsberechnung die Umsetzbarkeit zu überprüfen.



Baustandarten der Topographischen Karte 1:100.000
 © Hessische Verwaltung für Bodemanagement und GeoInformation

Fläche 1 – östlich des Bahnhofs

Die zu untersuchende Fläche ist umgeben von seniorenrechtlichen Nutzungen und durch die Nähe zu dem neu gestalteten Bahnhof und Busbahnhof sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.



Direktes Umfeld mit Bahnhof und Busbahnhof



Ansicht der Fläche, Blick nach Norden

Fläche 2 – Ortsmitte

Die Fläche in der Ortsmitte ist mit der Haupteinkaufsstraße (Heppenheimer Straße) über eine Gasse – aber ohne Sichtbeziehung – verbunden. Das Flurstück ist über eine Erschließungsstraße von der Bahnhofstraße gut erschlossen und durch einen unmittelbar angrenzenden großen öffentlichen Parkplatz (siehe Fotos) für eine Ladennutzung gut geeignet. Die Möglichkeiten für eine Wohnnutzung werden durch diesen Parkplatz entsprechend beeinträchtigt.



Ansicht der Fläche unmittelbar am Parkplatz (linker Bildrand) gelegen



Ansicht Parkplatz und Gartenmarkt

Planungsgrundlagen und Entscheidungsparameter

Die Planungsgrundlagen und Entscheidungsparameter für beide Flächen sind nachfolgend zusammengefasst:



Städtebau

Fläche am Bahnhof:

- Flächengröße ca. 1.665 m²
- Lage direkt am Bahnhof
- Bebauungsplan FÜ 55 „Zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße“ sieht seniorengerechtes Wohnen vor

Fläche Ortsmitte:

- Bebauungsplan FÜ 24 „in den Betten“ liegt vor
- Flächengröße ca. 950 m²
- Lage in Ortsmitte mit div. Einzelhandel

Infrastruktur

Fläche am Bahnhof:

- Komplette Erschlossenheit
- Sehr gute ÖPNV-Verbindung

Fläche Ortsmitte:

- Komplette Erschlossenheit
- Parkierung unmittelbar vorhanden

Natur- und Artenschutz

Fläche am Bahnhof:

- Gehölzstrukturen am Hang sollen laut B-Plan erhalten bleiben
Habitats für Gebüschbrüter im Hangbereich

Fläche Ortsmitte:

- Gehölz- und Gestrüppbestand, Habitats für Vögel (Gebüschbrüter), Reptilien

Fazit: beide Flächen sind vergleichsweise unproblematisch

Umwelt- und Abfalltechnik

Fläche am Bahnhof:

- Orientierende Erkundung durchgeführt (1999 und 2005)
- Es ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen

Fläche Ortsmitte:

- Keine Informationen vorhanden
- Sehr geringes Risiko von Untergrundbelastungen

Bestandsbebauung

- Beide Flächen sind brach liegend und unbebaut

Markterhebung

Fläche am Bahnhof:

Die Standortvoraussetzungen für eine weitere Ansiedlung von Gesundheitsdienstleistern sind gegeben. Den Schwerpunkt der Entwicklung sollte die Realisierung eines seniorenaffinen Angebotsmixes bilden. Hauptbaustein kann der Seniorenfachhandel sein. In den oberen Geschossen ist eine Wohnnutzung (barrierefrei) oder weitere gesundheits- oder seniorennahe Nutzungen denkbar.

Markterhebung

Fläche Ortsmitte:

- Entwicklung einer Multifunktionsimmobilie mit Schwerpunkt „Regionalmarkt“ (EG)
- Kombination von Bio-, Regional- und Fairtradeprodukten
- ergänzt durch gastronomisches Angebot (regionaler Bezug)

Für eine erfolgreiche Platzierung des Konzeptes ist eine qualitativ hochwertige, ansprechende Architektur notwendig (etwa im Stil einer Markthalle). U.U. können regionaltypische architektonische Stilelemente verwendet werden.

Resümee zur wirtschaftlichen Umsetzbarkeit der entwickelten Konzeption

Wirtschaftliche Umsetzbarkeit

Die durchgeführte residuale Ausgaben-/ Einnahmenberechnung hat ergeben, dass für beide Flächen eine wirtschaftliche Entwicklung der geplanten Konzeption möglich ist. Die erzielbaren Verkaufserlöse für den Eigentümer der Fläche liegen jedoch unter dessen Erwartungen.

Entwicklungs- und Nutzungskonzept

Flächenpotenzial am Bahnhof

Aufgrund der von seniorengerechten Nutzungen geprägten Umgebung und dem entstehenden Ärztehaus sieht die Planung ein Wohn- und Geschäftshaus mit ergänzendem Angebot an Gesundheitsdienstleistungen vor.



Abbildung 4: Nutzungskonzept Flächenpotenzial am Bahnhof Fürth, Ärztehaus und Seniorenwohnen

Für das Erdgeschoss ist dabei eine barrierefreie Praxisnutzung oder alternativ Ladennutzung vorgesehen, z.B. mit Apotheke oder Einzelhandel für Produkte für ältere Menschen. In den Obergeschossen sind Nutzungen wie Physiotherapie, Kinderarzt oder Logopädie und sonstige Praxen, sowie ergänzend Wohnen angedacht. Die Bedarfe für die dargestellten Nutzungen wurden mit der lokalen Ärzteschaft abgestimmt und entsprechende Praxisflächen vorgesehen.

Für die Entwicklung eines Ärztehauses in der Modellkommune Fürth existiert derzeit noch ein weiterer möglicher Standort in einem Bestandsgebäude. Im Rahmen von Raum+ AKTIV wurde das Interesse an der gemeinsamen Ansiedlung der Ärzteschaft in einem Ärztehaus geweckt und der bestehende Bedarf an Praxisflächen ermittelt. Damit wurden potenzielle Nutzer frühzeitig mit in die Planung eingebunden. Der Entscheidungsprozess für einen Standort dauert aktuell noch an.

Flächenpotenzial Ortsmitte

Das Nutzungskonzept für das Flurstück sieht durch den großen öffentlichen Parkplatz und die gute Erschließungssituation eine Ladennutzung vor. Bedingt durch die relativ hohe Durchfahrtsfrequenz durch die Gemeinde Fürth und den überdurchschnittlichen Tourismusanteil ist eine Nachfrage nach regionalen Produkten gegeben. Regionale Lebensmittel, Bioprodukte oder auch regionaler Wein und Spirituosen könnten damit in einer gemeinsamen Markthalle präsentiert werden.

Das entwickelte Aktivierungs- und Nutzungskonzept für das Flächenpotenzial in der Ortsmitte von Fürth wurde von den Akteuren als sehr positiv und seine Umsetzung als wünschenswert beurteilt. Ein geeignetes und wirtschaftlich tragfähiges Betreibermodell konnte jedoch bislang nicht identifiziert werden. Aus kommunaler Sicht bilden die Ergebnisse eine wichtige Diskussionsgrundlage, da der Nutzung des Flächenpotenzials für die städtebauliche Attraktivität der Ortsmitte ein hoher Stellenwert zukommt.



Abbildung 5: Nutzungskonzept Flächenpotenzial Ortsmitte Fürth, Markthalle

3.2.2 Erkenntnisse zu Flächenpotenzialen mit unveränderter baulicher Nutzung: Schwerpunkt Mischnutzung

Die beiden betrachteten Flächenpotenziale in der Modellkommune Fürth sind voll erschlossene Bauflächen. Die Problematik ergibt sich bei diesen Flächenpotenzialen durch ihre Lage im direkten Bahnhofsumfeld bzw. durch ihren sehr ungünstigen Flächenzuschnitt und die Lage an einem zentralen Parkplatz mit Einzelhandel. Ausschlaggebend für eine erfolgreiche Flächenaktivierung ist bei diesen Flächen eine Nutzungskonzeption, die den lokalen Bedürfnissen entspricht und den Standortbegabungen der Fläche gerecht wird.

Standortbegabung

Bei der Fläche am Bahnhof stand bei der Neukonzeption die Ausnutzung der sehr guten Verkehrsanbindung kombiniert mit der Tatsache, dass sich hier schon mehrere gesundheits- und seniorenbezogene Nutzungen angesiedelt haben, im Fokus. Das Interesse der lokalen Ärzteschaft an einem Ärzte- oder Gesundheitszentrum hat den Ausschlag gegeben, diese Nutzung für die Fläche vorzusehen.

Für die Fläche in der Ortsmitte musste eine Nutzung gefunden werden, die einerseits auf dem ungünstig geschnittenen Grundstück etabliert werden kann und die andererseits von benachbarten Parkierungsflächen profitiert. Eine lärmsensitive Wohnnutzung konnte durch die benachbarten Parkplatzflächen ausgeschlossen werden. Ein Markt für regionale Produkte, der gleichzeitig den touristischen Naherholungscharakter der Modellgemeinde Fürth unterstreicht, wurde hier als geeignete Nutzung gefunden.

Entscheidungskriterium Erlös

Bei bereits erschlossenen Flächenpotenzialen im Bereich der Mischnutzung sind die Kosten für die Entwicklung zumeist von untergeordneter Bedeutung, da Aufwendungen für Erschließung nicht anfallen. Kosten für Rückbau und Freimachung müssen bei den beiden unbebauten Flächen ebenfalls nicht berücksichtigt werden. Ausschlaggebend für die wirtschaftliche Umsetzbarkeit ist in diesem Fall vielmehr das Verhältnis der entstehenden Hochbau- und Grundstückskosten zu den realisierbaren Erlösen.

Die Ausgabenseite für Hochbau und Freianlagen wurde über Grobkostenschätzungen ermittelt. Für die Ermittlung der erzielbaren Einnahmen wurden die im Rahmen der Markterhebung ermittelten, immobilienwirtschaftlichen Kennwerte sowie die mit der Neukonzeption realisierbaren, vermarktbareren Gebäudeflächen zugrunde gelegt. Mittels einer Residualwert- oder Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurden anschließend die erzielbaren Erlöse den erforderlichen Investitionen gegenübergestellt. Nur nach einer erfolgreichen Überprüfung der wirtschaftlichen Machbarkeit kann ein entwickeltes Nutzungskonzept als machbar und damit geeignet für die Aktivierung der Fläche eingeschätzt werden.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass für kleinere Flächenpotenziale, die bereits voll erschlossen sind, eine den lokalen Bedürfnissen und Bedarfen entsprechende Nutzung entwickelt werden und deren Umsetzbarkeit anhand von Wirtschaftlichkeitsberechnungen belegt werden muss. Der Kommunikationsprozess ist hierbei von besonderer Bedeutung, da die Akteure und im Idealfall auch die zukünftigen Nutzer mit einbezogen werden sollten.

3.3 Flächenpotenziale mit neuer baulicher Nutzung: Schwerpunkt Wohnen

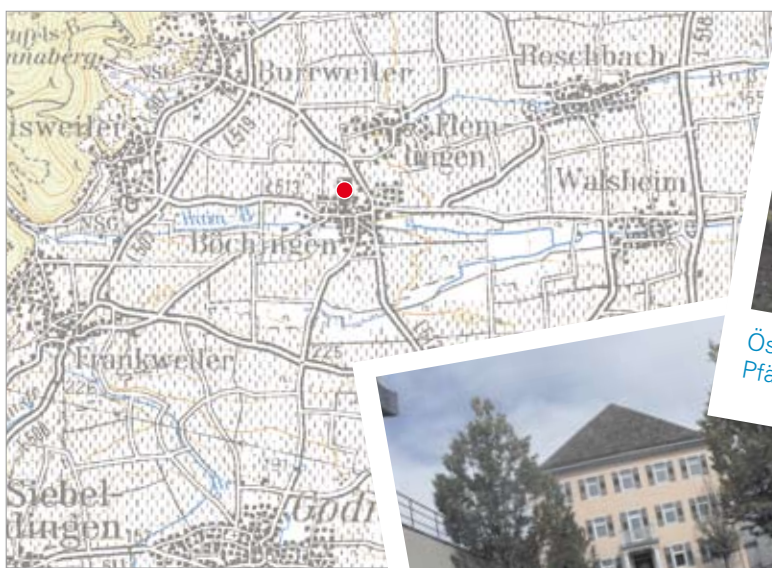
Mindergenutzte oder brachliegende Gewerbe- und Industriestandorte befinden sich historisch bedingt vielfach in zentralen innerörtlichen Lagen. Aus städtebaulicher und immobilienwirtschaftlicher Sicht bieten sich für die Flächen teilweise neue, auf die sich verändernden kommunalen Bedürfnisse abgestimmte Nutzungskonzepte an. Erschwert wird eine solche Umnutzung jedoch durch Schadstoffbelastungen im Untergrund oder bestehende Bausubstanz, die rückgebaut werden muss, so dass eine Entwicklung der Fläche mit hohen Kosten verbunden sein kann. Die Gesamtwirtschaftlichkeit der neuen Nutzungskonzeption muss daher untersucht und die Nutzung ggf. auf die Entwicklungskosten und erzielbaren Erträge abgestimmt werden.

3.3.1 Böchingen (Metropolregion Rhein-Neckar)

Böchingen liegt am Haardtrand (Deutsche Weinstraße) in der Metropolregion Rhein-Neckar. Mit einer Fläche von 535 ha, davon 255 ha Wald, und 789 Einwohnern zählt Böchingen eher zu den kleinen Winzerdörfern an der Südlichen Weinstraße. Die Universitätsstadt Landau ist fünf Kilometer von Böchingen entfernt. Die Oberzentren Mannheim und Karlsruhe sind in rund einer halben Stunde zu erreichen.

Flächenpotenzial in Böchingen

Das den Ort stark negativ prägende Untersuchungsgebiet liegt im Zentrum von Böchingen. Bislang ist das Areal, welches das historische Schloss Böchingen mit einschließt und unmittelbar an die Kirche des Ortes angrenzt, durch eine leerstehende Sektkellerei bebaut. Durch eine deutlich abnehmende Nutzungsintensität der zusätzlich im Gebiet vorhandenen und teilweise vermieteten Lagerhallen ist das Areal dringend einer den Ort aufwertenden Entwicklung zuzuführen. Auf einem Teil der Fläche steht darüber hinaus ein Hochtanklager, das noch intensiv genutzt wird. Als Konsequenz ist bedingt durch die Großflächigkeit der Anlage und das Hochtanklager nur eine langfristige Umnutzung denkbar, die abschnittsweise erfolgt und die Nachfrage nach Wohnraum berücksichtigt.



Rasterdaten der Topographischen Karte 1:100.000
© Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz



Östlicher Rand der Fläche mit Blick auf den Pfälzer Wald



Schloss Böchingen, umbaut von Gewerbegebäuden

Planungsgrundlagen und Entscheidungsparameter

Die durchgeführte interdisziplinäre Grundlagenerhebung hat für die Untersuchungsfläche in der Modellgemeinde Böchingen folgende Planungsgrundlagen und Entscheidungsparameter ergeben:

Städtebau

- Flächengröße rund 4,5 ha, davon wird ein Teil (1,25 ha) als Hochtanklager weitergenutzt
- Zentrale Lage in Ortsmitte
- Historische Gebäude (Schloss Böchingen und die Kirche) sind umbaut oder nicht mehr frei zugänglich
- Dorfentwicklungskonzept sieht Freistellung von Kirche und Schloss vor
- FNP sieht gewerbliche Bauflächen vor
- Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan vom 01.12.2009

Infrastruktur

- Kein direkter Anschluss an Autobahnen oder Bundesstraßen (Entfernung 5-10 Min.)
- Äußere Erschließung ist überlastet (Parkraum, Straßenquerschnitte)
- Innere Erschließung muss neu geordnet werden
- Schaffung von Parkraum
- Nördliche LKW-Ausfahrt hat zu geringen Radius für Rechtsabbieger

Natur- und Artenschutz

- Keine bekannten Schutzgebiete oder Biotope innerhalb des Gebiets
- Überwiegender Anteil versiegelt, Gehölzstrukturen im Randbereich
- Habitate für Vögel (Gebüsch- und Gebäudebrüter), Fledermäuse (alter Dachstuhl)

Umwelt- und Abfalltechnik

- Kein Eintrag in Altlastenkataster
- Vornutzung: Sektkellerei, weitere Vornutzung unbekannt
- Hallenbauwerke mit volumenbezogen vergleichsweise geringen Rückbaukosten
- Verdachtsmomente Gebäudeschadstoffe (Künstl. Mineralfaser, Faserzement, Flexplatten, teerhaltige Stoffe)

Bestandsbebauung

- Schloss Böchingen steht unter Denkmalschutz
- Großflächige Versiegelung und Hallenbebauung
- Teilweise mehrstöckige Kelleranlagen mit Stahl tanks

Markterhebung

- Wohnen, lokale Nachfrage: ca. 2 WE pro Jahr
- Wohnen, regionale Nachfrage: ca. 2 WE pro Jahr
- Gewerbe/Industrie: vergleichsweise schlechte Verkehrsanbindung, daher kaum wettbewerbsfähiger Standort
- Senioren/Mehrgenerationen: Nachfrage für Umnutzung Schloss Böchingen (gehobenes Segment), zusätzlich Mehrgenerationenwohnen
- Nach-/Zwischennutzung Hallenbauwerke: Storage und Indoor-Freizeitaktivitäten denkbar

Resümee zur wirtschaftlichen Umsetzbarkeit der entwickelten Konzeption

Wirtschaftliche Umsetzbarkeit

Die durchgeführte residuale Ausgaben-/ Einnahmenberechnung hat ergeben, dass die Freistellung des Schlosses und der Kirche in Böchingen nicht kostenneutral möglich ist. Hier sind öffentliche Fördermittel erforderlich. Erst die Entwicklung weiterer Bauabschnitte mit der Schaffung von Nettowohnbauland kann hier gegensteuern. Der mögliche Kaufpreis bleibt jedoch für den derzeitigen Grundstückseigentümer nicht zufriedenstellend.

Entwicklungs- und Nutzungskonzept

Die Tatsache, dass zentrale historische Gebäude, wie das Schloss Böchingen und die Kirche, durch die bestehende Bebauung stark eingebaut und beeinträchtigt sind, lässt die Freistellung dieses Bereichs im Rahmen der Neuordnung zu einer zentralen Anforderung werden. Die Ausrichtung der Fläche am Ortsrand nach Westen in Richtung Haardtrand sowie die bestehenden Bedarfe in den Bereichen Wohnen und Senioren waren wichtige Parameter für die Nutzungskonzeption. Es ist ein in mehreren Bauabschnitten zu entwickelndes Wohnbaugebiet mit Freistellung des Schlosses und der Kirche vorgesehen. Zusätzlich sind eine Mehrgenerationenanlage und eine kleine Nahversorgungseinheit um den neu entstehenden, zentralen Schlossplatz geplant. Eine Weiter- oder Zwischennutzung der nördlichen Hallenbauwerke ist möglich.



Abbildung 6: Entwicklungs- und Nutzungskonzept Böchingen, Bauabschnitt I

Wichtig für die erfolgreiche wirtschaftliche Umsetzung des Konzepts ist das abschnittsweise Vorgehen, das sich an den finanziellen Rahmenbedingungen sowie der bestehenden Nachfrage orientiert. Um die wohnbauliche Nachfrage auf diesem innerörtlichen Areal zu konzentrieren, müssen konkurrierende

rende Flächenausweisungen, wie z.B. ein geplantes kleines Wohngebiet am Ostrand der Gemeinde, zurückgestellt werden.

Auf die mittelfristige Weiternutzung des Hochtanklagers auf dem östlichen Teil der Fläche kann mit dem mehrstufigen städtebaulichen Konzept flexibel reagiert werden. Wichtig ist hierbei ein ausreichender Grünstreifen mit Lärmschutzwall zum Hochtanklager östlich der Wohnbebauung, um die Beeinträchtigung möglichst gering zu halten.

Die Aktivierung des Flächenpotenzials in Böchingen bedarf einer Anschubfinanzierung für die Freimachung und insbesondere die Neugestaltung der Ortsmitte mit dem historischen Schloss und der Kirche. Über die Projektlaufzeit hinaus werden daher die Bemühungen zur Generierung der erforderlichen Fördermittel fortgesetzt.



Abbildung 7: Entwicklungs- und Nutzungskonzept Böchingen, Bauabschnitt IV (letzte Entwicklungsstufe)

3.3.2 Haßloch (Metropolregion Rhein-Neckar)

Haßloch liegt mit rund 21.000 Einwohnern östlich von Neustadt an der Weinstraße in der Metropolregion Rhein-Neckar (Landkreis Bad Dürkheim) südwestlich von Mannheim und Ludwigshafen an der Bahnstrecke Mannheim–Kaiserslautern. Die Autobahn A 65 befindet sich an der nördlichen Ortsgrenze. Von dort sind es ca. 20 Kilometer bis nach Ludwigshafen/Mannheim. Haßloch bildet einen zusammenhängenden Siedlungskörper. Der Ort ist aus einem Kern gewachsen und wird zusammen mit seiner Einwohnerzahl in dieser Eigenschaft auch als „größte Dorf“ Deutschlands bezeichnet.

Gemäß Landesplanung ist Haßloch als Mittelzentrum ausgewiesen und ein staatlich anerkannter Fremdenverkehrsort.

Flächenpotenzial in Haßloch

In Haßloch sollen große Teile des bahnhofsnahe Bereiches einer Neuordnung und Aufwertung unterzogen werden. Das Bahnhofsgebäude liegt etwas abseits vom Bahnhofplatz, so dass der eigentliche Bahnhofplatz derzeit durch Parkierungsflächen geprägt ist. Das angrenzende Gelände eines Raiffeisenmarktes wird durch einen neuen Investor bereits überplant. Hierbei waren insbesondere steuernde Aufgaben zu erfüllen, um Vorstellungen des Investors und Erfordernisse der Neuordnung anzugleichen. Insgesamt ist diese Entwicklung im Sinne der angestrebten Aktivierung ausdrücklich zu begrüßen. Der Bereich nordöstlich der Industriestraße ist in die Gesamtkonzeption des Bahnhofplatzes einzubeziehen.



Basierend auf Topographischen Karte 1:100.000
© Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz



Raiffeisenmarkt mit Siloturm



Bebauung unmittelbar am Bahnhof

Planungsgrundlagen und Entscheidungsparameter

Die durchgeführte interdisziplinäre Grundlagenenerhebung hat für die Untersuchungsfläche in der Modellgemeinde Haßloch folgende Planungsgrundlagen und Entscheidungsparameter ergeben:

Städtebau

- Unterschiedliche Teilflächen im Bahnhofsumfeld
- Ortsrandlage, unmittelbar am Bahnhof
- Bahnhofsgebäude liegt in Randlage hinter leerstehenden Gebäuden
- Umfeld Wohngebiet und Gewerbe/Industriegebiet
- Mehrere unterschiedliche Nutzungen und Leerstände
- Neuordnung und Aufwertung erforderlich

Infrastruktur

- Anschluss an A65
- Funktionierende äußere Erschließung
- Mangel an Stellplätzen, sehr hohe Nachfrage nach Fahrradstellplätzen
- Innere Erschließung muss neu geordnet werden
- S-Bahn-Haltepunkt
- Hohe Lärmimmissionen durch Bahnlinie mit nächtlichem Güterverkehr
- Medienversorgung ist vorhanden

Natur- und Artenschutz

- Natur- und artenschutzrechtliche Relevanz ist eher gering
- Keine bekannten Schutzgebiete oder Biotope innerhalb des Gebiets
- Überwiegender Anteil versiegelt
- Habitate für Vögel (Gebüsch- und Gebäudebrüter), Fledermäuse (Dachstuhl) (mittlerweile in Teilen gutachterlich erschlossen)

Umwelt- und Abfalltechnik

- Kein Eintrag in Altlastenkataster
- Vornutzung: Bahngelände, Raiffeisen, KFZ-Werkstatt
- Geländeauffüllungen
- Silo-, Hallen-, und Wohnbauwerke
- Verdachtsmomente Gebäudeschadstoffe (Künstl. Mineralfaser, Faserzement, nutzungsbedingte Kontaminationen, teerhaltige Stoffe)

Bestandsbebauung

- Kein Denkmalschutz
- Großflächige Versiegelung und Hallenbebauung
- Kein Potenzial zur Weiternutzung der Gebäude

Markterhebung

- Wohnen Bedarf: ca. 57 WE pro Jahr
- Verkaufspreise Reihenhäuser ca. 190.000 €
- Eigentumswohnungen mittlere Qualität und Lage ca. 1.500 €/m² bis 1.700 €/m²
- Durchschnittliche Netto-Kaltmiete (mittlere Lage, Neubau) ca. 6 €/m²
- Ansiedlung von Einzelhandel im Bahnhofsbereich nicht gewollt, da Konkurrenz zu Ortszentrum
- Ärztehaus/Apotheke Bedarf, falls derzeitige Nutzung Ärztehaus im 1.OG des Real-Markts im Süden von Haßloch aufgegeben wird

Resümee zur wirtschaftlichen Umsetzbarkeit der entwickelten Konzeption

Wirtschaftliche Umsetzbarkeit

Die durchgeführte residuale Ausgaben-/ Einnahmenberechnung hat ergeben, dass insbesondere für die geplanten öffentlichen Verkehrs- und Parkierungsflächen eine kostenneutrale Entwicklung ohne öffentliche Förderung nicht möglich ist.

Entwicklungs- und Nutzungskonzept

Das vorgesehene Entwicklungs- und Neuordnungskonzept betrachtet drei unterschiedliche Bereiche: den unmittelbaren Bahnhofsvorplatz, die Flächen südlich angrenzend an die Industriestraße (Raiffeisen und andere) und die Flächen im östlichen Bereich der Bahnlinie (nördlich der Industriestraße).

Bahnhofsvorplatz

Der Bahnhofsvorplatz soll aufgeweitet und belebt werden. Hierzu wird er zur Bahnhofstraße hin geöffnet. In der Verlängerung des Busbahnhofs und der bestehenden Parkplätze entsteht ein baumüberstandener Parkplatz und vor dem neuen Ärztehaus mit Apotheke ein Vorplatz über die beinahe gesamte Breite des Grundstücks. Damit kann der erhöhte Bedarf an Fahrradabstellplätzen und abschließbaren Fahrradboxen über die Erweiterung der bestehenden Fahrradabstellplätze auf der Westseite vor dem Bahnhof und auf der Ostseite im Bereich der Parkplätze gedeckt werden. Zudem wird mit dieser Lösung die definierte Zielsetzung der Integration des alten Bahnhofs in den neuen Bahnhofsvorplatz umgesetzt.

Fläche südlich der Industriestraße

Entlang der Industriestraße ist eine Lärmschutzbebauung mit Ladennutzung zur Nahversorgung oder Dienstleistung im Erdgeschoss und Wohnnutzung im Obergeschoss vorgesehen (alternativ Dienstleistungsgebäude als Lärmschutzbebauung). Die dahinterliegende Fläche wird mit einer Stichstraße erschlossen, die eventuell über einen Bügel an die Anilinstraße angeschlossen werden kann. Diese Fläche im Quartiersinneren wird mit Reihenhäusern und vereinzelt mit Einfamilienhäuser beplant (Nutzungskonzept des neuen Eigentümers sieht Punkthäuser vor).



Abbildung 8: Entwicklungs- und Nutzungskonzept Haßloch, Variante 5

Fläche nordöstlich der Industriestraße

Die Fläche nordöstlich der Industriestraße wird als weitere P+R-Parkplatzfläche ausgewiesen. Der östliche Teil der Fläche wird allerdings für den Zeitraum von 2011 bis 2015 von der Bahn AG als Fläche für Zwischenlager und Baustelleneinrichtung für den Ausbau der ICE-Strecke benötigt. Im Gegenzug zur Ausweisung der P+R-Flächen an der Bahnlinie könnte die gegenüberliegende Fläche an der Industriestraße, auf der derzeit Parkflächen vorgehalten werden, mit einem Gebäude für Geschosswohnen mit Dienstleistung bebaut werden.

Aktuelle Entwicklungen

Zur Realisierung des P+R-Parkplatzes nordöstlich der Industriestraße plant die Gemeinde die Fläche zu erwerben und hat eine entsprechende Stellplatzplanung erstellt. Diese sieht auf dem Areal konkret die Schaffung von 50 zusätzlichen Stellplätzen, 210 Fahrradständern und 35 Fahrradboxen vor. Zur Finanzierung werden Fördermittel beantragt.

Die aktuelle Planung der ehemaligen Fläche Raiffeisen (südlich der Industriestraße) ist von einem lokalen Unternehmer erstellt worden. Im Rahmen des vorliegenden Projektes Raum+ AKTIV wurden durch die Re2area GmbH zahlreiche Gespräche mit dem neuen Eigentümer der Fläche, der Gemeindeverwaltung Haßloch und weiteren Trägern öffentlicher Belange geführt. Ziel der Gespräche war die Anpassung der Planungen des neuen Eigentümers an die städtebaulichen Ziele sowie technischen Erfordernisse der Teilfläche Raiffeisen. Die aktuelle Planung ist in untenstehender Abbildung dargestellt.

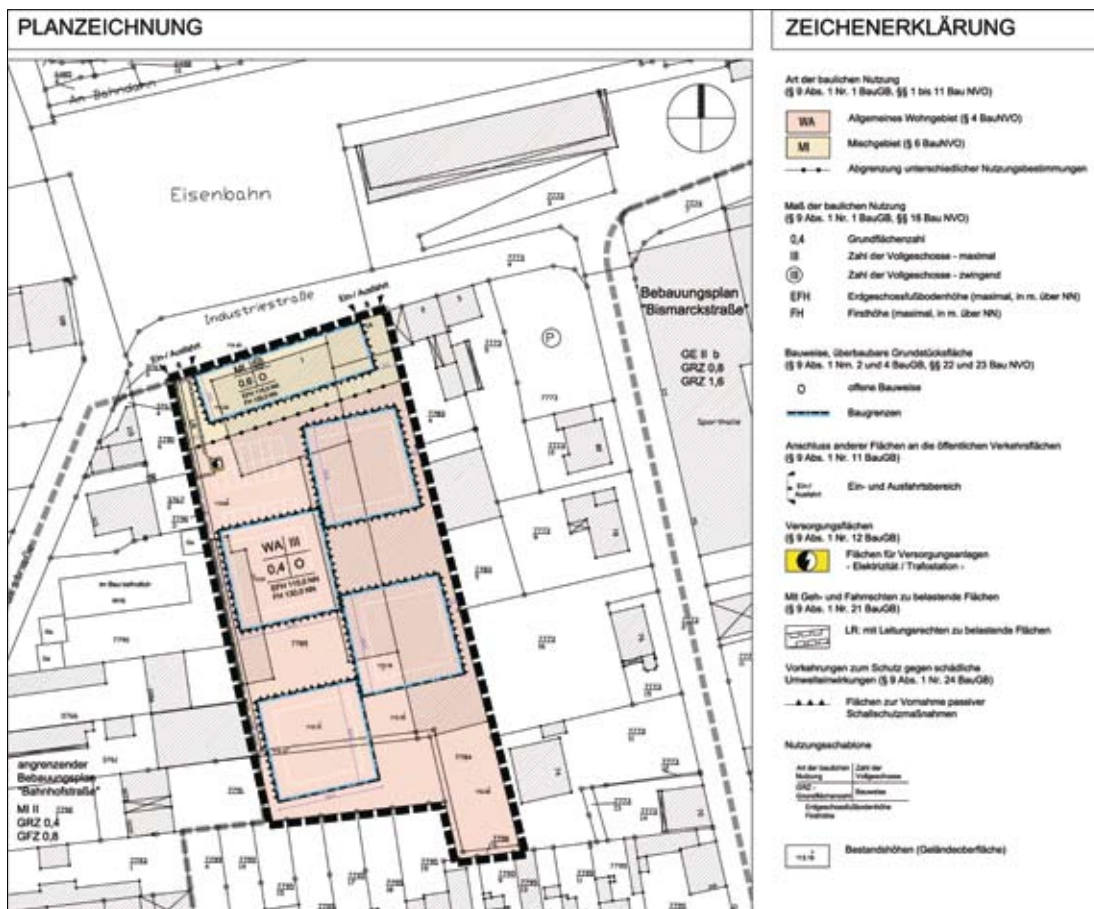


Abbildung 9: Bebauungsplan für die ehemalige Raiffeisenfläche (südlich der Industriestraße)
(Quelle: Gem. Haßloch)

3.3.3 Nagold (Region Nordschwarzwald)

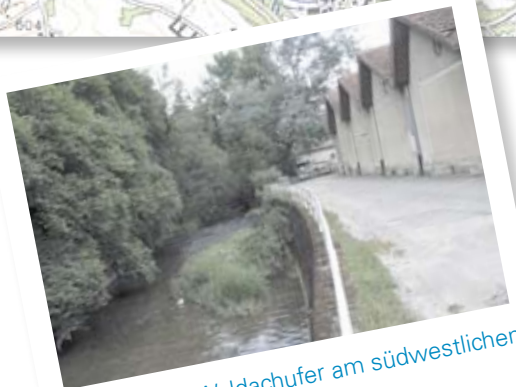
Nagold liegt am südöstlichen Rand der Region Nordschwarzwald, inmitten südwestdeutscher Wirtschaftsräume. Das Mittelzentrum Nagold zählt ca. 23.000 Einwohner, verteilt auf die Kernstadt mit rund 12.500 Einwohnern sowie acht Ortsteile. Nagold ist infrastrukturell – mit Ausnahme einer direkten Schienenanbindung – vergleichsweise gut an den Großraum Stuttgart angebunden. Aufgrund seiner eigenständigen Lage und der mittelzentralen Funktion stellt Nagold jedoch ein eigenes, vergleichsweise starkes Regionalzentrum mit Versorgungsfunktionen für sein Umland dar, was sich am vorhandenen Einpendlerüberschuss und Kaufkraftzufluss zeigt. Nagold ist ein starker Gewerbestandort mit den Kompetenzclustern Holz, Metall, Elektronik und Textil.

Flächenpotenzial in Nagold

In Nagold soll das Calwer Decken Areal im Süden der Kernstadt revitalisiert werden. Es verbindet mit seiner Lage an dem Flüsschen Waldach die Kernstadt mit dem Ortsteil Iselshausen. In direkter Nachbarschaft befindet sich zudem ein temporär genutzter Messeplatz und im Anschluss daran Gewerbe- und Einzelhandelsflächen.



Rasterdaten der Topographischen Karte 1:100.000
© Landesvermessungsamt Baden-Württemberg
(www.lv.bw.de) (Az.: 2851.9 - 1/19)



Befestigtes Waldachufer am südwestlichen Rand der Fläche



Sheddachhalle mit Leuchtschrift der ehemaligen Deckenfabrik

Planungsgrundlagen und Entscheidungsparameter

Die durchgeführte interdisziplinäre Grundlagenerhebung hat für die ehemalige Calwer Deckenfabrik in Nagold folgende Planungsgrundlagen und Entscheidungsparameter ergeben:

Städtebau

- Flächengröße ca. 4,3 ha
- Verbindung zwischen Ortsteil Iselshausen, Einkaufs- und Gewerbeflächen und dem Stadtzentrum
- Lage am Flüsschen Waldach
- Umfeld Mischgebietscharakter, Wohnen sowie Einkaufs- und Gewerbeflächen
- Mehrere unterschiedliche Nutzungen und Leerstände
- Neuordnung und Aufwertung erforderlich

Infrastruktur

- Anschluss an B 463
- Funktionierende äußere Erschließung
- Innere Erschließung muss neu geordnet werden
- ÖPNV-Anbindung durch Haltestelle Regionalbusse
- Lärmimmissionen durch B 463, Lärmschutz, Pufferbebauung empfehlenswert
- Medienversorgung ist vorhanden

Natur- und Artenschutz

- Renaturierung der Fließgewässer Waldach und Ziegelbergbach geplant
- Renaturierung bringt ökologische Aufwertung, daher vermutlich geringer Ausgleichsbedarf
- Keine bekannten Schutzgebiete oder Biotop innerhalb des Gebiets, angrenzend FFH- und Vogelschutzgebiet
- Überwiegender Anteil versiegelt
- Habitate für Vögel (Gebüsch- und Gebäudebrüter), Fledermäuse, ggf. Tierarten der Fließgewässer

Umwelt- und Abfalltechnik

- Historische und orientierende Erkundungen liegen vor, Kosten für Schadstoffbeseitigung sind bekannt
- Vornutzung: Fabrikationsgebäude Textilindustrie
- Geländeauffüllungen
- Gebäudeschadstoffuntersuchung liegt vor (Künstl. Mineralfaser, asbesthaltiger Estrich, Faserzement, nutzungsbedingte Kontaminationen, teerhaltige Stoffe)

Bestandsbebauung

- Im Laufe der Bearbeitung wurde grundsätzliche Schutzwürdigkeit festgestellt
- Großflächige Versiegelung und Hallenbebauung
- Kein Potenzial zur wirtschaftlichen Weiternutzung der Gebäude

Markterhebung

- Wohnen Bedarf: ca. 38 WE pro Jahr
- Vermarktungszeitraum 5 Jahre
- Vermarktbar Bauflächen im Wohnungsbau: ca. 470 m² und 550 m² bei Einfamilienhäusern, ca. 300 m² und 360 m² bei Doppelhaushälften und ca. 330 m² für Reihenhaus-Grundstücke
- Eine Ansiedlung von Einzelhandel zur Nahversorgung ist sinnvoll

Resümee zur wirtschaftlichen Umsetzbarkeit der entwickelten Konzeption

Wirtschaftliche Umsetzbarkeit

Die durchgeführte residuale Ausgaben-/ Einnahmenberechnung hat ergeben, dass eine wirtschaftliche Umsetzung des Konzeptes im Bereich des Möglichen ist. Der Erhalt denkmalgeschützter Bausubstanz ist jedoch nicht wirtschaftlich darstellbar.

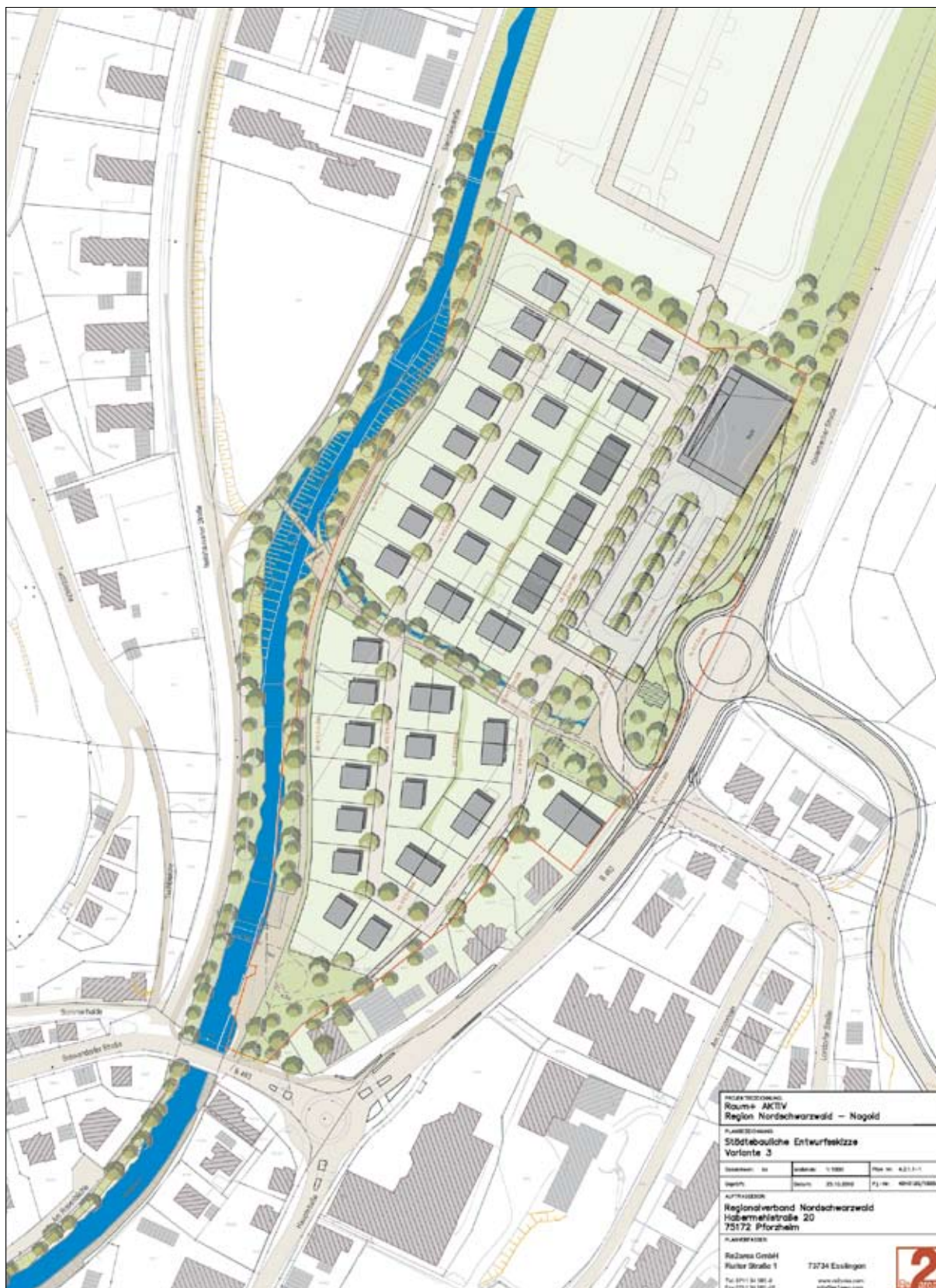
Entwicklungs- und Nutzungskonzept

In dem Entwicklungs- und Nutzungskonzept sind im nördlichen Bereich an der B 463 eine Fläche für einen Nahversorger und für das übrige Grundstück bedarfsorientierte Wohnbebauung vorgesehen. Die Erschließung des gesamten Areals erfolgt an der im Zusammenhang mit der Planung für den Kreisverkehr festgelegten Zufahrt von der Haiterbacher Straße. Der südliche Bügel der Erschließung wurde weitgehend auf die Trasse des bestehenden Mischwasserkanals gelegt und so weit nach Süden verlängert, dass alle Gebäude von diesem Bügel erschlossen werden. Die weitere Erschließung des nördlich angrenzenden Messegeländes wurde mit angedacht.

Die Wohnnutzung staffelt sich in ihrer Dichte vom Ufer der Waldach zur Haiterbacher Straße hin. Sie sieht in der ersten Reihe an der Waldach Einfamilienhäuser und in der zweiten Reihe vorwiegend Doppelhäuser vor. Angrenzend an die Fläche für den Nahversorger und in dem Bereich der Gebietszufahrt sollen Reihenhäuser in Form von Lärmschutzbebauung entstehen. Der verdohlte Ziegelbergbach wird offen gelegt und parallel zu dem bereits vorhandenen Mischwassersammelkanal in einer öffentlichen Grünzone mit Fußweg, mittig durch das neue Wohngebiet zur Waldach geführt.

Um die Wirtschaftlichkeit der Planung weiter zu verbessern, wurde zudem ein Höhenkonzept entwickelt, bei dem die Straßen zur Unterbringung von zulässigem Abbruch- und Bodenmaterial angehoben wurden. Gleichzeitig wurde damit auch eine städtebaulich sehr sinnvolle Höhenabstufung des Geländes von der Haiterbacher Straße bis zur Waldach mit entsprechenden Blickbeziehungen der Wohngebäude erreicht.

Das erstellte Entwicklungs- und Nutzungskonzept für das Flächenpotenzial in Nagold wird von den kommunalen und regionalen Akteuren sehr befürwortet. Der Umsetzungsprozess dauert noch an.



| | | |
|--|-------------------|----------------------|
| PROJEKTLEITUNG Raum+ AKTIV Region Nord Schwarz Wald – Nagold | | |
| PLANNUMMER Städtebauliche Entwurfskizze Variante 3 | | |
| Datum: 04. | Skala: 1:1000 | Blatt Nr.: A.2.1.3-1 |
| Umfeld: | Datum: 25.10.2009 | FJ-Nr.: 401/09/10004 |
| AUFTRAGGEBER Regionalverband Nord Schwarz Wald Hörmehlstroße 20 75172 Pforzheim | | |
| PLANVERFASSER ReZans GmbH Rüter Straße 1 75734 Esslingen Tel: 07141 901-0 Fax: 07141 901-10 | | |
| | | |

Abbildung 10: Entwicklungs- und Nutzungskonzept Nagold, Variante 3

3.3.4 Remchingen (Region Nordschwarzwald)

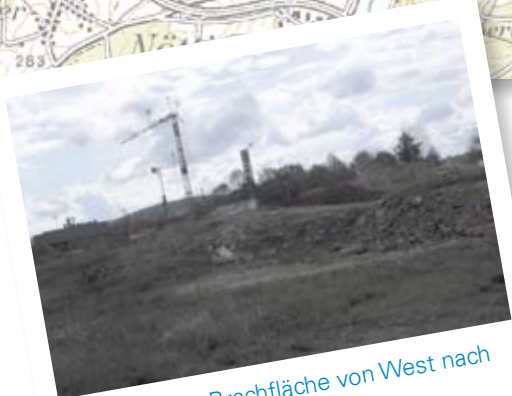
Remchingen liegt mit knapp 12.000 Einwohnern im Norden der Region Nordschwarzwald. Aufgrund der räumlichen Nähe zu Pforzheim und Karlsruhe, der kurzen Fahrzeit zur A8 sowie der äußerst guten Bahnanbindung ist Remchingen als „1a-Pendlerstandort“ zu bezeichnen. Der Ballungsraum Stuttgart ist innerhalb einer Stunde per PKW oder Bahn zu erreichen. Es bestehen sehr gute ÖPNV-Anbindungen Richtung Karlsruhe und Pforzheim (halbstündliche S-Bahn-Anbindung nach Karlsruhe).

Flächenpotenzial in Remchingen

Das zu aktivierende Flächenpotenzial liegt im Ortsteil Singen zwischen der Bahnlinie Karlsruhe – Pforzheim und dem Kämpfelbach und stellt damit das Bindeglied zwischen den Ortsteilen Singen und Wilferdingen dar. Westlich grenzt eine geschlossene Häuserzeile mit Wohn- und Einzelhandelsnutzung an die Fläche. Auf der Fläche befindet sich ein Penny Markt in einem älteren Gebäude. In der Mitte des Untersuchungsgebietes befinden sich zudem drei langgezogene eingeschossige Hallen mit einfacher Baustruktur. Östlich schließt sich ein neu errichteter Kindergarten sowie ein Schulzentrum mit Sportplatz und Parkanlagen an.



Plan: Merkelen der Topographischen Karte 1:50.000
© Landesvermessungsamt Baden-Württemberg
www.lvmw.de; AZ: 2851.5b-1/19



Blick über die Brachfläche von West nach Ost



Kindergarten in unmittelbarer Nachbarschaft

Planungsgrundlagen und Entscheidungsparameter

Die durchgeführte interdisziplinäre Grundlagenenerhebung hat für das zu aktivierende Flächenpotenzial in Remchingen folgende Planungsgrundlagen und Entscheidungsparameter ergeben:

Städtebau

- Flächengröße ca. 4,1 ha
- Verbindung zwischen den Ortsteilen Singen und Wilferdingen
- Lage am Kämpfelbach sowie an der Bahnlinie
- Umfeld Mischgebietscharakter, Wohnen, Schulen und Kindergarten
- Mehrere unterschiedliche Nutzungen und Leerstände
- Neuordnung und Aufwertung erforderlich

Infrastruktur

- Anschluss an B10
- S-Bahn-Haltepunkt mit Anbindung nach Karlsruhe und Pforzheim
- Funktionierende äußere Erschließung
- Innere Erschließung muss neu geordnet werden
- Lärmimmissionen durch Bahntrasse, Lärmschutz erforderlich
- Medienversorgung ist vorhanden

Natur- und Artenschutz

- Unterschiedliche Biotoptypen (versiegelte Flächen, Lagerhallen, Ruderalvegetation, Ufergehölz)
- Natur- und artenschutzrechtliche Untersuchung erforderlich
- Ausgleichsbedarf, ggf. an den Flächen am Kämpfelbach realisierbar
- Habitate für Vögel (Gebüsch- und Gebäudebrüter), Fledermäuse, Reptilien (Zauneidechse), Amphibien

Umwelt- und Abfalltechnik

- Historische und orientierende Erkundungen liegen vor
- Sanierungskonzept mit Kostenschätzung liegt vor
- Hohe Sanierungskosten durch Geländeauffüllungen, Potenzial für Kostenoptimierung durch interdisziplinäres kostenoptimierendes Bodenmanagement
- Gebäudeschadstoffuntersuchung liegt vor (Künstl. Mineralfaser, Faserzement, nutzungsbedingte Kontaminationen, teerhaltige Stoffe)

Bestandsbebauung

- Kein Denkmalschutz
- Großflächige Versiegelung und Hallenbebauung in Teilbereichen
- Kein Potenzial zur wirtschaftlichen Weiternutzung der Gebäude

Markterhebung

- Wohnen Bedarf: ca. 18 WE pro Jahr im Landkreis (Enzkreis) als Vergleichswert
- Tatsächliche Fertigstellungen in Remchingen 42 WE pro Jahr
- Bedarfsschätzung 25 WE pro Jahr als Mittelwert zwischen Landkreis und Remchingen
- Eine Ansiedlung von Einzelhandel zur Nahversorgung mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment sinnvoll

Resümee zur wirtschaftlichen Umsetzbarkeit der entwickelten Konzeption

Wirtschaftliche Umsetzbarkeit

Die durchgeführte residuale Ausgaben-/ Einnahmenberechnung hat ergeben, dass eine wirtschaftliche Umsetzung des Konzeptes ohne die Schadstoffbelastungen problemlos möglich wäre. Die Kosten der Schadstoffbeseitigung müssen jedoch durch ein interdisziplinäres, kostenoptimierendes Bodenmanagement gesenkt werden. Zusätzlich ist vermutlich eine Förderung erforderlich.

Entwicklungs- und Nutzungskonzept

In dem Entwicklungs- und Nutzungskonzept wird der westliche Bereich als Fläche für den Einzelhandel vorgesehen. Hinter der bestehenden Häuserzeile an der Marktstraße sind zwei neue Gebäude mit Einzelhandelsnutzung geplant. Durch den gemeinsamen Parkplatz dieser beiden Einzelhandelsmärkte (westlicher Teil der Fläche) besteht auch die Möglichkeit, den derzeit leerstehenden Anbau eines Bestandsgebäudes, der in der Vergangenheit einen Tengelmann-Markt beheimatet hat, in das neue Marktareal zu integrieren und diese leerstehende Verkaufsfläche zu reaktivieren.



Abbildung 11: Entwicklungs- und Nutzungskonzept Remchingen, Variante 2

Der größere Teil des Plangebiets wird mit Wohnnutzung aus Einzel- und Doppelhäusern überplant. Alternativ sind in Variante 3 im mittleren Teil kleinere Geschosswohnungsbauten und im östlichen Teil drei Punkthäuser vorgesehen. Die Wohnbebauung wird über zwei Zufahrten von der Dajasstraße (im Süden parallel zur Bahnlinie) erschlossen. Die Anger werden in Ost-West-Richtung durch eine Wohnstraße verbunden und erhalten über Fußwege den Anschluss an das Marktareal und zur Wilferdinger Straße. In der Mitte des neuen Wohngebietes liegt an der Ost-West-Verbindung eine kleine zentrale Grünfläche mit Spielplatznutzung. Der Kindergarten erhält eine eigene Zufahrt von der östlichen Wohngebietsstraße mit Parkplatz. Vom westlichsten Anger führt eine Fußwegverbindung über den Kämpfelbach in die

Ortsmitte. Zur Dajasstraße und zu den Sportplätzen wird die Wohnbebauung durch einen Lärm-schutzwall vom Straßen-, Schienen- und Sportlärm abgeschirmt. Die Rückhaltung des Regenwassers erfolgt auf der dreieckigen Grundstücksrestfläche am Kämpfelbach und kann gegebenenfalls durch Zukauf von Flächen erweitert werden.

Das erstellte Entwicklungs- und Nutzungskonzept für das Flächenpotenzial in Remchingen wird von den kommunalen und regionalen Akteuren sehr befürwortet. Der Umsetzungsprozess dauert noch an, da insbesondere Fragen der Untergrundbelastung noch klärungsbedürftig sind.

3.3.5 Erkenntnisse zu Flächenpotenzialen mit neuer baulicher Nutzung: Schwerpunkt Wohnen

Mindergenutzte oder brachliegende Gewerbe- und Industriestandorte befinden sich historisch bedingt vielfach in zentralen innerörtlichen Lagen. Den heutigen Anforderungen für Gewerbebestandorte bezüglich überregionaler Verkehrsanbindung und insbesondere der Emissionssituation wird diese Lage nicht mehr gerecht. Eine Weiternutzung ohne eine Veränderung der baulichen Nutzung ist daher in vielen Fällen nicht möglich. Aus städtebaulicher Sicht mindern diese Flächen oftmals die innerörtliche Qualität, da Nutzungskonflikte auftreten und erforderliche Siedlungserweiterungen am Rand der Kommune auf die grüne Wiese ausweichen müssen. Eine Umnutzung zu Wohnflächen ist in diesen Fällen nicht nur wirtschaftlich sondern insbesondere auch städtebaulich sinnvoll.

Entscheidungskriterium städtebauliche Qualität

In den Modellkommunen Böchingen, Haßloch, Nagold und Remchingen wurden brachliegende Gewerbeflächen zu Wohnzwecken umgenutzt. Im Fall von Böchingen nimmt das Gewerbeareal mittlerweile einen deutlichen Anteil der Siedlungsfläche ein. Es umschließt das örtliche Schloss und reicht mit seiner Hallenbebauung bis direkt vor den Eingang der Kirche. Die Schaffung innerörtlicher Qualität und die Freistellung der vorhandenen historischen Gebäude ist hierbei folglich oberstes Entwicklungsziel. Eine Umnutzung zu Wohnen bietet sich bedingt durch die zentrale Ortslage sowie auch die angrenzenden Weinberge an. Die mit dieser höherwertigen Nutzung einhergehende Wertsteigerung ermöglicht eine zumindest teilweise Kompensation der entstehenden Kosten für die Entwicklung.

Die Entscheidung, ob eine bisherige gewerbliche Nutzung im Zuge der Flächenaktivierung hin zur Wohnnutzung verändert werden sollte, ist in erster Linie von städtebaulichen Gesichtspunkten abhängig. Im Sinne einer positiven Gesamtentwicklung sollten die Steigerung der innerörtlichen Qualität und die Nutzung für die Siedlungsentwicklung relevanter Flächen im Vordergrund stehen. So liegt das zu aktivierende Flächenpotenzial in der Modellkommune Remchingen beispielsweise zwischen zwei unterschiedlichen Ortsteilen. Eine gewerbliche Nutzung hat dabei eher trennende Wirkung für die Ortsteile, während die angedachte Wohnnutzung die beiden Ortsteile zusammenwachsen lässt.

Neben der Steigerung der städtebaulichen Qualität wird häufig davon ausgegangen, dass damit auch per se eine Wertsteigerung der Flächen und damit eine wirtschaftliche Umsetzbarkeit der Flächenaktivierung einhergeht. Die Ergebnisse aus den genannten vier Modellkommunen belegen diese Schlussfolgerung jedoch nur bedingt. Die wirtschaftliche Umsetzbarkeit einer baulichen Nutzungsänderung von Gewerbe zu Wohnen hängt stark von bestehenden Schadstoffbelastungen im Untergrund und den erforderlichen Rückbaukosten ab. Der Kostenaufwand für die zumeist kleinräumigere Erschließung ist darüber hinaus deutlich höher als für Gewerbenutzungen und schmälert damit die erzielbare Wertsteigerung. In der Mehr-

Förderungsbedarf

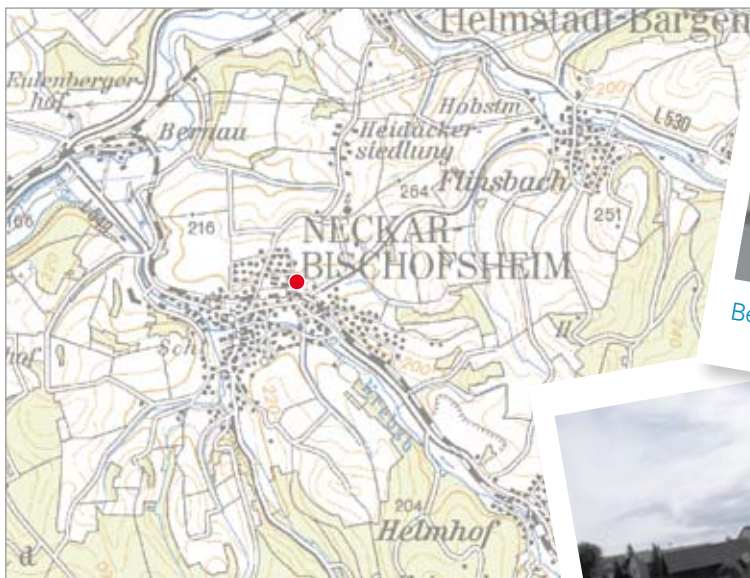
zahl der untersuchten Fälle ist ohne zusätzliche Fördermittel eine Aktivierung der Flächenpotenziale nicht möglich. Die städtebauliche Qualität wird jedoch ohne Zweifel durch die erarbeiteten städtebaulichen Entwürfe gesteigert. Sie ist folglich in diesen Fällen jedoch kein wirtschaftlicher Selbstläufer, sondern erfordert eine entsprechende Anschubfinanzierung.

3.4 Flächenpotenziale mit neuer baulicher Nutzung: Schwerpunkt Mischnutzung

Die räumliche Verbindung von Arbeiten und Wohnen ist seit vielen Jahren ein Ziel der Städte- und Raumplanung. Die Etablierung von Mischgebietsstrukturen kommt dieser Forderung entgegen. Gebiete mit unterschiedlicher Nutzung gepaart mit einer hohen Anzahl von Leerständen und gewerblichen Brachflächen bieten sich für die Entwicklung von Mischgebieten an. Es kann eine verträgliche Mischung unterschiedlicher Nutzungen aus den Bereichen Dienstleistung und Gewerbe mit Wohnnutzungen geschaffen werden. Der wünschenswerte Effekt aus kommunaler Sicht ist, dass sowohl neue Einwohner als auch neue Gewerbebetriebe angezogen werden und insbesondere auch das vielfach bedeutsame Handwerk gestärkt wird.

3.4.1 Neckarbischofsheim (Metropolregion Rhein-Neckar)

Als Bestandteil des Rhein-Neckar-Kreises im nordöstlichen Kraichgau zwischen Mannheim und Heilbronn gelegen befindet sich Neckarbischofsheim als Kleinstadt mit ca. 3.900 Einwohnern etwas abseits der überregional bedeutsamen Verkehrs- und Entwicklungsachsen. Über die L192/ B292 besteht in ca. 10 Minuten Anschluss an die A6 (AS Sinsheim). Wichtige Zentren der Wirtschaftsregion Rhein-Neckar (Mannheim, Ludwigshafen, Heidelberg) sowie Karlsruhe und Stuttgart sind innerhalb von 40 bis 60 PKW-Minuten zu erreichen.



Rasterdaten der Topographischen Karte 1:100.000
© Landesvermessungsamt Baden-Württemberg
(www.lv-bw.de) Az.: 2851.9-1/19



Bebauung im westlichen Teil der Fläche



Blick auf die Fläche nach Norden in Richtung der umgebenden Wohnbebauung

Flächenpotenzial in Neckarbischofsheim

Das zu aktivierende Flächenpotenzial liegt im nördlichen Teil von Neckarbischofsheim. Es grenzt im Süden an die Bahnlinie und stellt das gewachsene, bahnhofsnahe Gewerbegebiet der Stadt Neckarbischofsheim dar. In einigen Bereichen ist die gewerbliche Nutzung jedoch schon lange aufgegeben worden, so dass die Flächen brach liegen. Bis auf die Firma eines Verpackungsherstellers am Ende der Bahnhofstraße ist die zu untersuchende Fläche von Wohnbebauung mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern umgeben. Nördlich der direkt an der Bahnlinie liegenden Bahnhofstraße befinden sich im Bereich des Bahnübergangs zwei Gebäude mit Handwerks- und Wohnnutzung.

Planungsgrundlagen und Entscheidungsparameter

Die durchgeführte interdisziplinäre Grundlagenenerhebung hat für das gewerbliche Bahnhofsumfeld in Neckarbischofsheim folgende Planungsgrundlagen und Entscheidungsparameter ergeben:

Städtebau

- Gewachsenes Gewerbegebiet am ehemaligen Bahnhof mit Restnutzungen und Leerständen
- Lage an der Bahnlinie, nach Westen und Norden umgeben von Wohngebiet
- Bestandsgebäude mit großem Innenhof, kleinen Hallen und Unterständen
- Neuordnung und Aufwertung erforderlich

Infrastruktur

- Vergleichsweise schlechte Verkehrsanbindung
- Kein ÖPNV-Anschluss, S-Bahn-Haltepunkt ca. 5 km entfernt
- Funktionierende äußere Erschließung
- Innere Erschließung muss neu geordnet werden
- Abwassersammler verläuft durch Teilgebiet und muss berücksichtigt werden
- Medienversorgung ist vorhanden
- Geruchsemissionen durch Gewerbebetrieb

Natur- und Artenschutz

- Überwiegend keine bzw. geringe natur- und artenschutzrechtliche Problematik
- Habitate für Vögel (Gebüsch- und Gebäudebrüter), Fledermäuse, Zauneidechse (Reptilien)
- Natur- und artenschutzrechtliche Untersuchung sinnvoll

Umwelt- und Abfalltechnik

- Bereichsweise Eintrag in Altlastenkataster
- Aussagen von Nachbarn, dass in der Vergangenheit Abfälle abgelagert wurden
- Verdacht auf Gebäudeschadstoffe (Künstl. Mineralfaser, Faserzement, nutzungsbedingte Kontaminationen, teerhaltige Stoffe)

Bestandsbebauung

- Kein Denkmalschutz
- Bestandsgebäude mit großem Innenhof, kleinen Hallen und Unterständen kann ggf. weiter-/umgenutzt werden

Markterhebung

- Es sind ausreichend Wohnbauflächen in Neckarbischofsheim vorhanden. Es besteht jedoch Potenzial für Wohnbauflächen in zentraler Lage in Verbindung mit Nutzungen im Bereich Gewerbe/Dienstleistung/Handwerkerwohnen
- Bestandsgebäude mit Innenhof kann als Handwerksgründungszelle genutzt werden
- Flächenbedarf Handwerkerwohnen und Dienstleistung
- Marktgängige Grundstücksgrößen 1.000- 2.000 m²

Resümee zur wirtschaftlichen Umsetzbarkeit der entwickelten Konzeption

Wirtschaftliche Umsetzbarkeit

Die durchgeführte residuale Ausgaben-/ Einnahmenberechnung hat ergeben, dass eine wirtschaftliche Umsetzung des Konzeptes möglich scheint, bedingt durch die unterschiedlichen Eigentümer trifft dies jedoch nicht flurstücksscharf zu. Die Schaffung von bebaubaren Grundstücken kann auch durch Flächentausch erreicht werden.

Entwicklungs- und Nutzungskonzept

Das Entwicklungs- und Nutzungskonzept sieht Nutzungen im Bereich Gewerbe und Dienstleistung vor. Zusätzlich ist als Abpufferung zu den umliegenden Wohnbauflächen die Schaffung von sechs Wohnbauflächen bzw. Handwerkerwohnungen vorgesehen. Obwohl in Neckarbischofsheim freie Wohnbauflächen vorhanden sind, besteht eine Nachfrage nach zentral gelegenen Bauplätzen.



Abbildung 12: Entwicklungs- und Nutzungskonzept Neckarbischofsheim, wertneutrale Flächentausche möglich

Der zentrale Teil der Fläche (zwischen der Bahnhofstraße und östlich der Helmstadter Straße) wird neu geordnet und in kleinere Einheiten für Handwerk und Dienstleistung mit Wohnraum geteilt. Dabei wird mit der Grundstückseinteilung auf den bestehenden Abwassersammler zwischen Helmstadter Straße und Bahnhofstraße Rücksicht genommen und die benötigte Trasse frei gehalten. Für die Bestandsbebauung mit Innenhof an der Helmstadter Straße wird die Nutzung als modulare Handwerkerhallen vorgesehen. Es ist angedacht, dass ortsansässige Handwerker hier Flächen in verschiedener Größenordnung in den bestehenden Hallen und dem dazugehörigen Bürogebäude nutzen können. In einem ersten Bauabschnitt bleibt das Wohnhaus und die benachbarte Gewerbeeinheit unmittelbar an der Bahnlinie erhalten. In einem weiteren Bauabschnitt können auch hier Flächen mit Mischnutzung entwickelt werden. Das Grundstück westlich der Helmstadter Straße (westliches Teilstück) wird in Anlehnung an die umgebende Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern beplant. Hierdurch kann die Gesamtwirtschaftlichkeit der Entwicklung verbessert werden, da es sich um ein bereits erschlossenes Grundstück handelt und keine neue Erschließung erforderlich ist.

Das Haupthindernis für die Entwicklung der Flächen ist die große Anzahl an Eigentümern und der sehr ungünstige Zuschnitt der Teilflächen. In einem Kommunikationsprozess wurden Wünsche und Planungen der Grundstückseigentümer ermittelt und abgeglichen. Daraus wurde ein Flächenzuschnitt ermittelt, der durch wertneutrale Flächentausche realisiert werden kann. Die Umsetzung des Flächentauschs soll zügig angegangen werden.

3.4.2 Philippsburg (Region Mittlerer Oberrhein)

Philippsburg liegt mit rund 12.500 Einwohnern am nördlichen Rand der Region Mittlerer Oberrhein zwischen den Oberzentren Mannheim und Karlsruhe. Es besteht ein indirekter Autobahnanschluss über B35 und B9 auf die A5 (ca. 16 PKW Minuten). Daneben befinden sich mit Speyer, Bruchsal und Landau i. d. Pfalz mehrere gut ausgestattete Mittelzentren in der Umgebung. Darüber hinaus ist Philippsburg seit Ende 2011 an die S-Bahn-Strecke Karlsruhe-Mannheim angeschlossen. Da Philippsburg eher am Rand der Verdichtungsräume Karlsruhe und Mannheim/Ludwigshafen/Heidelberg liegt, kann es nicht in dem Maße von diesen Zentren profitieren.

Flächenpotenzial in Philippsburg

Das zu aktivierende Flächenpotenzial liegt an der südlichen Ortseinfahrt des Stadtteils Rheinsheim. Die zu untersuchenden Flächen werden durch die Bahntrasse vom Ort getrennt und grenzen an den Wald. Auf der Fläche befinden sich auf der Nordostseite eine große Lagerhalle und an der Zufahrt ein zweigeschossiges Verwaltungsgebäude. Um die Lagerhalle ist eine befestigte Umfahrt vorhanden. Die Fläche zwischen Halle und Waldrand ist unbebaut. Bis auf ein ehemaliges Gleisbett ist die Fläche unversiegelt und mit einzelnen Bäumen bewachsen. An diese Fläche grenzen zwei weitere Flurstücke mit mehreren kleinen Lagerhallen um einen befestigten Hof sowie ein weiteres Flurstück, das als Lagerfläche für Ölfässer und Gefahrenstoffe genutzt wird.



Flächendaten der Topographischen Karte 1:100.000
© Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz



Große Lagerhalle auf der Fläche



Blick vom Waldrand auf die Fläche und das bestehende Verwaltungsgebäude

Planungsgrundlagen und Entscheidungsparameter

Die durchgeführte interdisziplinäre Grundlagenerhebung hat für das Flächenpotenzial in Philippsburg folgende Planungsgrundlagen und Entscheidungsparameter ergeben:

Städtebau

- Gewerbefläche am Ortsrand von Rheinheim
- Lage an der Bahnlinie und direkt am Waldrand
- Entwurf für Bebauungsplan Gewerbe vorhanden
- Eigentümer hat Baurecht für Kalthallen auf der Fläche
- Große Bestandshalle mit gewerblicher Nutzung
- Ca. 50 % der Fläche unbebaut mit Wiese und Baumbestand
- Neuordnung und Aufwertung erforderlich

Infrastruktur

- Seit Ende 2011 S-Bahnhaltepunkt in unmittelbarer Nachbarschaft
- Funktionierende äußere Erschließung
- Innere Erschließung muss neu geordnet werden
- Medienversorgung und Abwasserentsorgung sind vorhanden
- Grund- und Hochwassersituation ist klärungsbedürftig

Natur- und Artenschutz

- Im westlichen Teil der Fläche Konflikte mit dem Natur- und Artenschutz möglich
- Angrenzend FFH-Gebiet (Südwesten) und geschütztes Biotop (SO)
- Habitats für Vögel (Gebüsch- und Gebäudebrüter), Fledermäuse, Reptilien (Gleis), Amphibien (Graben)
- Natur- und artenschutzrechtliche Untersuchung sinnvoll

Umwelt- und Abfalltechnik

- Bereichsweise Eintrag in Altlastenkataster
- Verdacht auf nutzungsbedingte Kontaminationen in westlichem Teil mit Hallenbebauung

Bestandsbebauung

- Kein Denkmalschutz
- Große Bestandshalle und Verwaltungsgebäude können weiterhin genutzt werden

Markterhebung

- Es sind ausreichend Wohnbauflächen in Philippsburg vorhanden
- Nutzung im Bereich Gewerbe/Dienstleistung/Handwerkerwohnen
- Flächenbedarf Handwerkerwohnen und Dienstleistung
- Marktgängige Grundstücksgrößen 1.000-2.000 m²

Resümee zur wirtschaftlichen Umsetzbarkeit der entwickelten Konzeption

Wirtschaftliche Umsetzbarkeit

Die durchgeführte residuale Ausgaben-/ Einnahmenberechnung hat ergeben, dass eine wirtschaftliche Umsetzung des Konzeptes möglich scheint.

Entwicklungs- und Nutzungskonzept

Das Entwicklungs- und Nutzungskonzept für die Fläche in Philippsburg Rheinsheim sieht zwei Entwicklungsstufen vor, um die bestehenden Nutzungen nicht zu beeinträchtigen und damit eine möglichst wirtschaftliche Umsetzung zu ermöglichen.

Im ersten Bauabschnitt werden die Flächen am Waldrand erschlossen und Wohn-, Dienstleistungs- sowie Handwerkernutzungen etabliert. Durch den Abstand zum Betonfertigteilwerk nördlich der Huttenheimer Straße und mit dem Puffer der Handwerks- und Dienstleistungseinheiten dazwischen ist die Lage am Waldrand für Wohnraum attraktiv. Das bestehende Verwaltungsgebäude, in dem sich im Jahr 2009 eine Softwarefirma angesiedelt hat, kann in das Erschließungskonzept integriert werden. Die Gewerbehalle in zentraler Lage auf dem Flächenpotenzial wird weitergenutzt und soll erst im zweiten Bauabschnitt durch Gewerbebauflächen ersetzt werden.

Das gesamte Flurstück wird durch eine Ringstraße erschlossen und ist dadurch in kleinere Grundstückseinheiten unterteilbar. Die baunutzungsrechtliche Ausweisung erfolgt als Mischgebiet.

Der Eigentümer der Fläche ist an einer Aktivierung in eigener Regie entsprechend dem erstellten Entwicklungs- und Nutzungskonzept interessiert, da es bei geringem Kostenrisiko eine hohe Flexibilität bei der Vermarktung bietet. Der Gemeinderat hat der Weiterverfolgung des Konzeptes einstimmig zugestimmt.

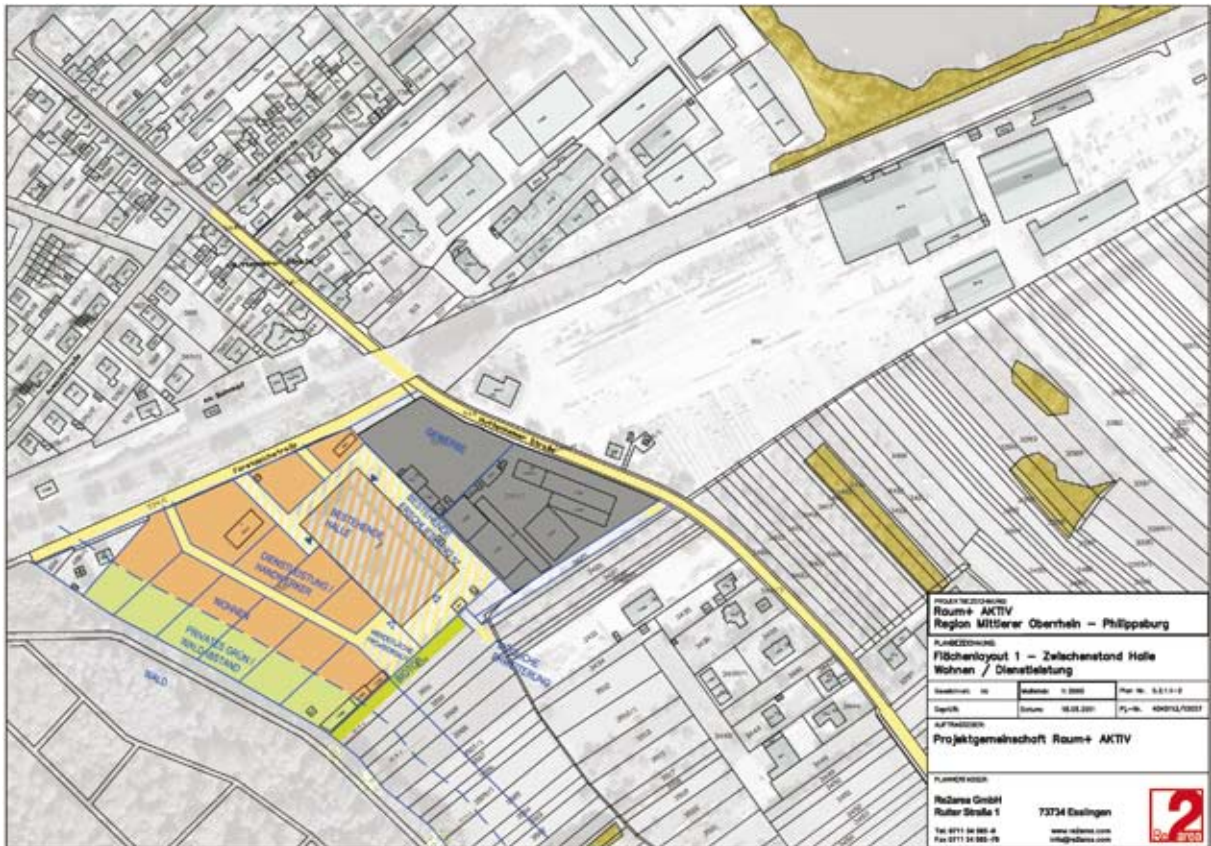


Abbildung 13: Entwicklungs- und Nutzungskonzept Philippsburg, Bauabschnitt 1 mit Weiternutzung der Bestandsgebäude und Industriehalle

3.4.3 Erkenntnisse zu Flächenpotenzialen mit veränderter baulicher Nutzung: Schwerpunkt Mischnutzung

In zahlreichen Kommunen finden sich Gewerbe- und Industrieflächen mit hohem Leerstand und Brachflächenanteil. Ursächlich hierfür sind oftmals Firmenaufgaben oder auch Umsiedlungen von expandierenden Firmen, die sich an anderer Stelle, oftmals in neu ausgewiesenen Gewerbegebieten der gleichen Kommune, niedergelassen haben. Zurückgeblieben ist häufig eine Mischung aus Restnutzungen, Leerständen aber teilweise auch Neuansiedlungen und Wohnnutzungen.

Lösungsansatz gestufte Nutzung

Die Analyse der Planungsgrundlagen und Entscheidungsparameter solcher Flächen ergibt vielfach kein eindeutiges Bild und insbesondere auch auf der Bedarfsseite keine ausreichende Nachfrage nach Wohnnutzungen. Zudem ist das Umfeld bedingt durch angrenzende gewerbliche Nutzungen kaum für reines Wohnen geeignet. Ein Lösungsansatz bietet die Ansiedlung von Handwerk, Gewerbe und Dienstleistung als Pufferzone zwischen gewerblicher Nutzung und sensibleren Wohnnutzungen. Durch die Schaffung geordneter Mischgebietsstrukturen, die eine Abstufung verschiedener Nutzungen vorsieht, kann diese Problemstellung oftmals gelöst werden. Bei der gestuften Nutzung können dann Standortvorteile für den jeweiligen Nutzungsaspekt realisiert werden.

Die Problemstellung bei der Fläche in Neckarbischofsheim verdeutlicht diesen Ansatz. Auf der Fläche befinden sich Gewerbe-, Garten- und Wohnnutzungen sowie Leerstände direkt nebeneinander. Direkt angrenzend liegen an zwei Seiten ein Wohngebiet sowie die Bahnlinie und ein größerer Gewerbebe-

trieb. Die Neukonzeption sieht eine abgestufte Nutzung mit Gewerbehallen, Handwerkerwohnen und Wohnnutzung vor. Direkt neben dem bestehenden Gewerbebetrieb wird eine gewerbliche Erweiterungsfläche vorgesehen. Daran schließen sich Flächen für Handwerksbetriebe an, die hier sowohl Wohnhäuser als auch Betriebsgebäude errichten können. Ergänzend zu dem gegenüberliegenden Wohngebiet werden insgesamt sechs Wohnbauflächen angeboten, die die Lücke in der bestehenden Wohnbebauung schließen können. Bei der Fläche in Philippsburg wurde vergleichbar vorgegangen. Die qualitativ hochwertige Waldrandlage kann als Handwerkerwohnraum innerhalb des Mischgebiets genutzt werden. Zu der angrenzenden gewerblichen Nutzung sind Flächen für Handwerk und Dienstleistung vorgesehen. Die bestehende große Gewerbehalle kann weiter genutzt werden.

Lösungsansatz Flächentausch

Hinsichtlich der Entwicklungskosten stellt sich dieser Ansatz vergleichsweise positiv dar. Einerseits kann teilweise, wie im Fall von Neckarbischofsheim, durch neue Grundstückszuschnitte und Flächentausche, eine Grundlage für eine geordnete Entwicklung geschaffen werden. Andererseits können Standortvorteile von Teilflächen zur Generierung von Mehrwert beim Nettobauland genutzt werden. Der entstehende Mehrwert durch die Wohnnutzung kann an anderer Stelle entstehende Kosten ausgleichen. Im Fall der Modellkommunen Neckarbischofsheim und Philippsburg wurde dieser Ansatz verfolgt und damit eine Aktivierung der Flächen mit vergleichsweise geringem finanziellen Aufwand ermöglicht.

4 Standortpotenzial-Check

Auf Grundlage der in Raum+ AKTIV gesammelten Erfahrungen wurde im Rahmen des Modellvorhabens ein Standortpotenzial-Check entwickelt, der eine erste Einschätzung zur Aktivierbarkeit von Flächenpotenzialen ermöglicht. Aufgrund der hohen Komplexität, die viele Innenentwicklungsvorhaben mit sich bringen, wird die Bearbeitung – entsprechend der angewandten Methodik im Modellprojekt – in einem interdisziplinären Team empfohlen. Um belastbare Ergebnisse zu erzielen, sollte zudem eine Unterstützung durch Fachleute erfolgen.

Die im Modellprojekt erprobte und optimierte Vorgehensweise sieht vor, zunächst nur die Ist-Zustände anhand einer Checkliste zu beschreiben. Die dabei erfassten und nach der vorgestellten Methodik des Standortpotenzial-Checks bewerteten Grundlageninformationen für mögliche Nutzungskonzeptionen bilden die Basis für die sich anschließenden Diskussionen mit Entscheidungsträgern und Akteuren. Erst in einem nachfolgenden mehrstufigen Verfahren wird die Bewertung vorgenommen.

Dieses gestufte Vorgehen versachlicht durch eine transparente Sachverhalts- und Ergebnisdarstellung die Diskussion zur Aktivierung von Flächenpotenzialen. Hiermit gelingt auf Basis der fachlich fundierten Grundlagen des Standortpotenzial-Checks die Einbeziehung von Nichtfachleuten in den oftmals schwierigen und langwierigen Aktivierungsprozess. Der Standortpotenzial-Check dient dabei mehr der Unterstützung eines systematischen Dialogs zur Entwicklung und Bewertung von Nutzungsszenarien als einer Generierung vermeintlich „exakter“ Ergebnisse.

In den ersten Schritten des Standortpotenzial-Checks erfolgt die Einschätzung auf Grundlage von Ortsbegehungen und vorhandenen Informationen und Gutachten. Im Zuge der Aktivierung der Flächenpotenziale wird vielfach eine tiefgehende Untersuchung von Einzelaspekten notwendig sein. Dies spiegelt sich im Standortpotenzial-Check im Schritt III „orientierende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung“ wider, in dem die Kosten für etwaige Gutachten und Untersuchungen mit berücksichtigt werden.

Mithilfe eines softwaregestützten Standortpotenzial-Checks sollen künftig die standardisierte Anwendung des Checks und insbesondere der multikriterielle Nutzungsvariantenvergleich komfortabler gestaltet werden. So sollen bis zu drei Nutzungsvarianten einem nutzwertbasierten multikriteriellen Vergleich mit Abschätzung der Gesamtwirtschaftlichkeit unterzogen werden können. Es ist geplant, diese Software kostenfrei über die Re2area GmbH (siehe Impressum) verfügbar zu machen.

4.1 Anwendung des Standortpotenzial-Checks

Der Aufbau des Standortpotenzial-Checks gliedert sich in insgesamt vier Bearbeitungsschritte:

- I. Vor-Ort-Erhebung der Planungsgrundlagen und Entscheidungsparameter
- II. Erstbewertung der Nutzungsvarianten und Ausschlusskriterien
- III. Orientierende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- IV. Grafische Ergebnisdarstellung der untersuchten Nutzungsvarianten

Alle in diesem Kapitel verwendeten Formulare sind im Anhang A nochmals als Kopiervorlage enthalten. Zur Bearbeitung wird die Anfertigung einer Kopie in DIN A3 empfohlen.

Schritt I: Erfassung der Planungsgrundlagen und Entscheidungsparameter

In Schritt I des Standortpotenzial-Checks werden die Planungsgrundlagen des untersuchten Flächenpotenzials erhoben. Die Erfassung der Kriterien erfolgt direkt vor Ort, wobei zusätzlich eine Unterstützung durch Planunterlagen oder bestehende Gutachten hilfreich sein kann. In Schritt I wird die Erfassung in allgemeingültiger Weise und nicht schon in Bezug auf eine angedachte zukünftige Nutzung vorgenommen. Das Ziel der Erfassung ist es, die Entscheidungsparameter für den nachfolgenden Prozess der Entscheidungsfindung mithilfe des Formblattes „Vor-Ort-Erhebung der Planungsgrundlagen und Entscheidungsparameter“ zu dokumentieren. Eine Hilfestellung für das Ausfüllen des Formblattes und zum Verständnis der darin enthaltenen Fragen wird durch die Anmerkungen und Leitfragen in Kapitel 4.2 gegeben.

Der Erfassungsbogen zu Schritt I ist in folgende vier Kategorien gegliedert:

- Städtebau und Lage
- Infrastruktur
- Umwelt
- Wirtschaftlichkeit

Der Bereich „Städtebau und Lage“ enthält grundsätzliche Informationen wie beispielsweise die Lage und die Größe der Fläche. Sofern absolute Werte bekannt sind, werden diese eingegeben. Anderenfalls ist eine Abschätzung oder Einordnung anhand vorhandener Pläne möglich.

Darüber hinaus enthält der Bereich „Städtebau und Lage“ Kriterien, die sich auf Wünsche und Vorstellungen der Kommune oder der Bürger beziehen. Informationen zu diesen Kriterien sind für die Akzeptanz einer möglichen Nutzung von hoher Bedeutung. Es handelt sich dabei um vergleichsweise wenig konkrete Kriterien, die jedoch ein Stück des erforderlichen Kommunikationsprozesses vorwegnehmen können. Die richtige Einschätzung dieser Kriterien kann wegweisend für eine konsensgetragene, zukünftige Nutzung der Fläche sein.

Die gebäudebezogenen Kriterien im Bereich „Städtebau und Lage“ zielen auf die Möglichkeiten des Erhalts und der Revitalisierung der vorhandenen Bausubstanz ab. Restriktionen durch bestehenden oder vermuteten Denkmalschutz können hier eingetragen werden. Bei manchen Flächen kann es hilfreich sein, Teile der Bausubstanz mittelfristig weiter zu nutzen, um so weiterhin Einnahmen zu generieren und eine stufenweise Entwicklung zu ermöglichen.

Die Kriterien im Bereich „Infrastruktur“ haben zumeist hohe Relevanz auf der Kostenseite, da ein Ausbau oder die Ergänzung fehlender Infrastruktur mit hohen Investitionen verbunden sein kann, die dann ggf. durch die neue Nutzung getragen werden müssen.

Die Betrachtung im Bereich „Umwelt“ bezieht sich auf Aspekte der Vornutzung und mögliche Schadstoff- und Untergrundbelastungen, einwirkende Immissionen und entstehende Emissionen sowie den Natur- und Artenschutz.

Aus der Vor-Ort-Erhebung in Schritt I werden erste mögliche Nutzungsideen für das Flächenpotenzial abgeleitet. Neben der persönlichen Einschätzung sind dabei die Vorstellungen der Kommune und die Meinung der Bürger von besonderer Bedeutung, da sie voraussichtlich zukünftig Diskussionsgegenstand sein werden. Alle relevanten Nutzungsideen werden in den nachfolgenden Schritten weiter bewertet.

| Tabelle zur Vor-Ort-Erhebung der Planungsgrundlagen und Entscheidungsparameter (Schritt I) | |
|---|---------------------|
| Städtebau und Lage: | |
| Kriterium | Beschreibung |
| Flächengröße circa-Wert [m ²] | |
| Lage in der Kommune | |
| Nutzungen im direkten Umfeld | |
| städtebauliche Zielsetzung der Kommune | |
| Abschätzung von Bürgermeinung und -belangen | |
| raumplanerische Vorgaben | |
| bestehendes Baurecht | |
| baulicher Zustand der Gebäude | |
| Weiternutzung des Gebäudebestands | |
| Denkmalschutz | |
| Infrastruktur: | |
| Kriterium | Beschreibung |
| äußere Erschließung | |
| innere Erschließung | |
| Versorgung/Entsorgung (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) | |
| ÖPNV-Anbindung | |
| Nahversorgung und soziale Infrastruktur | |
| Umwelt: | |
| Kriterium | Beschreibung |
| Vornutzung | |

| | |
|---|---|
| Auffüllungen/abfalltechnische Problemstellung | |
| Altlasten (Boden, Grundwasser) | |
| Kampfmittel und/oder Kriegsfolgeschäden | |
| Gebäudeschadstoffe | |
| Emissionsquellen aus Umgebung | |
| immissionssensible Gebiete im Umfeld | |
| Art des Bewuchses | |
| Art und Grad der Versiegelung | |
| Artenschutz | |
| Schutzgebiete | |
| Wirtschaftlichkeit: | |
| Kriterium | Betrag je Quadratmeter Nettobauland, erschlossen |
| Bodenrichtwert aktuell | |
| erzielbarer Marktwert | |
| Ersteinschätzung für mögliche Nutzungen: | |
| Nutzung 1: | |
| Nutzung 2: | |
| Nutzung 3: | |

Schritt II: Erstbewertung der Nutzungsvarianten und Ausschlusskriterien

In Bearbeitungsschritt II werden die am Ende von Schritt I identifizierten möglichen Nutzungen einer Erstbewertung unterzogen. Gleichzeitig werden Kriterien hervorgehoben, die von besonders hoher Bedeutung sind und damit (eventuell) ein Ausschlusskriterium darstellen können.

Der Erfassungsbogen zu Schritt II enthält dieselben Kriterien wie der aus Schritt I, jedoch um ein Feld ergänzt, in welches Ausschlusskriterien eingetragen werden können. Die unten auf dem Formblatt zu Schritt I festgelegten Nutzungsideen werden aufgegriffen und in Bezug auf die jeweiligen Kriterien bewertet. Das Ziel ist es, die Eignung der jeweiligen Nutzung beurteilen zu können. Das heißt: Während in Schritt I anhand der Erfassung der Ist-Situation vor Ort Nutzungsideen für das Flächenpotenzial abgeleitet werden, wird in Schritt II die Eignung der jeweiligen Nutzung in Bezug auf die Kriterien bewertet. Für jede Nutzung ist ein gesondertes Formularblatt zu Schritt II erforderlich.

Die Eintragungen in den Erfassungsbogen erfolgen verbal-argumentativ in Stichworten, da so eine größere Transparenz und Nachvollziehbarkeit erreicht wird. Auf ein Bewertungssystem mit Punkten wird in diesem Bearbeitungsschritt verzichtet.

Die Kriterien zur Wirtschaftlichkeit werden nicht in die weiteren Bearbeitungsschritte mit übernommen. Mit ihrer Hilfe können vielmehr Nutzungsvarianten identifiziert werden, die bereits bei der ersten Betrachtung als unwirtschaftlich erscheinen und daher nicht weiter betrachtet werden sollen, um die Anzahl der in Schritt III untersuchten Varianten zu reduzieren.

Eine Hilfestellung bei der Bewertung der Kriterien in Schritt II erfolgt durch die Anmerkungen und Leitfragen in Kap. 4.2.

| Tabelle zur Erstbewertung der Nutzungsvarianten und Ausschlusskriterien (Schritt II) | | |
|---|--------------------|---|
| Erstbewertung Städtebau und Lage: | | Nutzungsvariante: |
| Kriterium | Beurteilung | Ausschlusskriterium/ Hemmnis |
| Flächengröße circa-Wert [m ²] | | |
| Lage in der Kommune | | |
| Nutzungen im direkten Umfeld | | |
| städtebauliche Zielsetzung der Kommune | | |
| Abschätzung von Bürgermeinung und -belangen | | |
| raumplanerische Vorgaben | | |
| bestehendes Baurecht | | |
| baulicher Zustand der Gebäude | | |
| Weiternutzung des Gebäudebestands | | |
| Denkmalschutz | | |
| Gesamtbeurteilung Städtebau und Lage | | |
| Erstbewertung Infrastruktur: | | |
| Kriterium | Beurteilung | Ausschlusskriterium/ Hemmnis |
| äußere Erschließung | | |
| innere Erschließung | | |
| Versorgung/Entsorgung (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) | | |
| ÖPNV-Anbindung | | |
| Nahversorgung und soziale Infrastruktur | | |
| Gesamtbeurteilung Infrastruktur | | |
| Erstbewertung Umwelt: | | |
| Kriterium | Beurteilung | Ausschlusskriterium/ Hemmnis |
| Vornutzung | | |
| Auffüllungen/abfalltechnische Problemstellung | | |
| Altlasten (Boden, Grundwasser) | | |
| Kampfmittel und/oder Kriegsfolgeschäden | | |
| Gebäudeschadstoffe | | |
| Emissionsquellen aus Umgebung | | |
| immissionssensible Gebiete im Umfeld | | |
| Art des Bewuchses | | |
| Art und Grad der Versiegelung | | |
| Artenschutz | | |
| Schutzgebiete | | |
| Gesamtbeurteilung Umwelt | | |

| Erstbewertung Wirtschaftlichkeit: | | |
|--|-------------|-----------------------------|
| Kriterium | Beurteilung | Ausschlusskriterium/Hemmnis |
| Bodenrichtwert aktuell | | |
| erzielbarer Marktwert durch neue Nutzung | | |
| Gesamtbeurteilung Wirtschaftlichkeit | | |

Marktpotenzial der Variante

Ein wesentliches Kriterium zur Bewertung einer Nutzungsvariante ist das bestehende Marktpotenzial der untersuchten Nutzung. Die Ermittlung des Marktpotenzials weicht von der Vorgehensweise des Standortpotenzial-Checks ab, da es aus marktrelevanten Informationen abgeleitet wird, die im Rahmen einer Ortsbegehung nicht erfasst werden können.

Es ist davon auszugehen, dass in der Mehrzahl der Fälle keine Untersuchungen über das Marktpotenzial der Nutzungsvariante für die betreffende Fläche vorliegen. Neben dem Marktpotenzial ist die Vermarktungsgeschwindigkeit von großer Bedeutung, da sie unmittelbaren Einfluss auf die Finanzierungskosten hat. Das Marktpotenzial sollte für jede Nutzungsvariante anhand möglichst vieler zugänglicher Informationsquellen (Studien, Erfahrungswerte, Expertenbefragung) abgeschätzt werden. Die zusammenfassende Bewertung erfordert einen Abwägungs- und Diskussionsprozess, falls keine anderen aussagefähigen Studien vorliegen. Das Ergebnis sollte verbal-argumentativ dokumentiert werden.

Schritt III: Orientierende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

In Schritt III des Standortpotenzial-Checks erfolgt eine überschlägige Abschätzung der Wirtschaftlichkeit der betrachteten Nutzungsoptionen in stark vereinfachter Form. Hierzu wird eine Gegenüberstellung der erforderlichen Ausgaben mit den erzielbaren Einnahmen vorgenommen. Mit Hilfe der nachfolgenden Berechnungstabelle können die erzielbaren Ausgaben und Einnahmen für zwei unterschiedliche Entwicklungsvarianten grob abgeschätzt und gegenübergestellt werden. Sollen weitere Nutzungsvarianten berechnet werden, erfolgt dies auf einem weiteren Berechnungsblatt. Hinweise zum Ausfüllen der einzelnen Felder finden sich in der Tabelle.

Empfehlenswert ist für Schritt III des Standortpotenzial-Checks die Unterstützung durch die kommunalen Fachabteilungen oder durch externe Planer. Die Kosten für die jeweiligen Einzelpositionen müssen über Grobkalkulationen ermittelt werden. Grundlage hierzu sind erste konzeptionelle Vorstellungen in Bezug auf Städtebau, verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung. Alternativ können für eine erste Näherung auch Standardwerte angesetzt werden, die jedoch an die tatsächlichen lokalen Bedingungen angepasst werden müssen.

Die in Schritt III vorgenommene Wirtschaftlichkeitsbetrachtung saldiert lediglich erforderliche Ausgaben und erzielbare Einnahmen. Wesentliche, üblicherweise in einer Residualwert- oder Investorenrechnung enthaltene Komponenten wie beispielsweise Finanzierung und Vermarktungsgeschwindigkeit, Wagnis und Gewinn sowie der Kaufpreis für die Fläche bleiben unberücksichtigt. Insbesondere der mögliche Kaufpreis für die Fläche ist davon abhängig, welche Erlöse durch die neue Nutzung erzielt werden können. Also davon, welcher Betrag einem Investor nach Abzug aller Kosten für den Erwerb der Fläche bleibt. Die Finanzierungskosten sind stark von der Vermarktungsdauer, also den Marktgegebenheiten, abhängig und werden daher in diesem Schritt noch nicht beachtet.

| Tabelle zur orientierenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (Schritt III) | | | | |
|---|--|---|--|---|
| Kennwerte Fläche | Variante I | | Variante II | |
| Kenngröße: | Einheitswert | Ergebnis (Absolutwert in m ²) | Einheitswert | Ergebnis (Absolutwert in m ²) |
| Flächengröße [m ²] | | | | |
| Anteil Nettobauland [%] | | | | |
| Anteil Erschließung [%] | | | | |
| Anteil Grün- und Freiflächen [%] | | | | |
| <i>Anmerkung: Die Absolutwerte werden durch Multiplikation des jeweiligen Einheitswertes in Prozent mit der Flächengröße errechnet. Die Summe der Prozentwerte muss 100 ergeben.</i> | | | | |
| Kosten vorbereitende Untersuchungen und Baurecht | Variante I | | Variante II | |
| Maßnahme: | Betrag je m ² Nettobauland [€] | Gesamtbetrag in € | Betrag je m ² Nettobauland [€] | Gesamtbetrag in € |
| Gutachten Städtebau/Architektur (z.B. Baurecht, Hochbau) | | | | |
| Gutachten technische Infrastruktur (z.B. Verkehr, Ver- und Entsorgung) | | | | |
| Gutachten Umwelt (z.B. Baugrund, Altlasten, Grünflächen/Ökologie) | | | | |
| Gutachten Immobilienökonomie (z.B. Marktanalyse, Machbarkeitsstudie) | | | | |
| <i>Anmerkung: Die Kosten für die jeweilige Maßnahme werden gewöhnlich als Gesamtbetrag bezogen auf die Gesamtfläche eingegeben. In dem Feld „Betrag je m² Nettobauland“ kann durch Division des Gesamtbetrags durch das Nettobauland ein flächenbezogener Vergleichswert errechnet werden.</i> | | | | |
| Kosten Freimachung | Variante I | | Variante II | |
| Maßnahme: | Betrag je m ² Nettobauland [€] | Gesamtbetrag in € | Betrag je m ² Nettobauland [€] | Gesamtbetrag in € |
| Rückbaukosten [gesamt] | | | | |
| Untergrundbelastungen (sofern bekannt) | | | | |
| Planungskosten Freimachung | | | | |
| <i>Anmerkung: Die Kosten für die jeweilige Maßnahme werden gewöhnlich als Gesamtbetrag bezogen auf die Gesamtfläche eingegeben. In dem Feld „Betrag je m² Nettobauland“ kann durch Division des Gesamtbetrags durch das Nettobauland ein flächenbezogener Vergleichswert errechnet werden. Die Planungskosten betragen je nach Schwierigkeitsgrad 8-12 % (einfach), 10-15 % (mittel) und 15-20 % (schwierig) der Herstellungskosten.</i> | | | | |
| Kosten Erschließung | Variante I | | Variante II | |
| Maßnahme: | Betrag je m ² Nettobauland [€] | Gesamtbetrag in € | Betrag je m ² Nettobauland [€] | Gesamtbetrag in € |
| Verkehrsanlagen [€/m ²] | | | | |
| Ver- und Entsorgung [€/m ² Verkehrsfläche] | | | | |
| Grün- und Freiflächen [€/m ²] | | | | |
| Planungskosten technische Infrastruktur | | | | |
| <i>Anmerkung: Die Kosten für die jeweilige Maßnahme können wahlweise als Gesamtbetrag oder als Betrag je m² Nettobauland eingegeben werden. Vielfach werden jedoch Vergleichswerte je m² Nettobauland zugrunde gelegt. In diesem Fall ist zur Berechnung des Gesamtbetrags eine Multiplikation mit dem erzielbaren Nettobauland erforderlich. Die Planungskosten betragen je nach Schwierigkeitsgrad 8-12 % (einfach), 10-15 % (mittel) und 15-20 % (schwierig) der Herstellungskosten.</i> | | | | |

| Erzielbarer Erlös | Variante I | | Variante II | |
|---|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
| | Betrag/m ² | Gesamtbetrag in € | Betrag/m ² | Gesamtbetrag in € |
| Erlös je Nettobauland [€/m ²] | | | | |
| <i>Anmerkung: Die erzielbaren Erlöse werden auf Basis der zonalen Bodenrichtwerte ermittelt. Hier wird die zukünftige Nutzung und Qualität zugrunde gelegt. Der Bodenrichtwert je m² wird dann mit dem erzielbaren Nettobauland multipliziert.</i> | | | | |
| Gegenüberstellung Ausgaben-Einnahmen (ohne Grunderwerb) | Variante I | | Variante II | |
| | Einzelpositionen [€] | | Einzelpositionen [€] | |
| Einnahmen/Ausgaben: | | | | |
| Kosten Voruntersuchungen und Baurecht | | | | |
| Kosten Freimachung | | | | |
| Kosten Erschließung | | | | |
| Summe Kosten: | | | | |
| Erzielbarer Erlös: | | | | |
| Ergebnis (Saldo) | EUR | | EUR | |

Schritt IV: Grafische Ergebnisdarstellung

In der grafischen Ergebnisdarstellung wird zunächst für jede Nutzungsvariante eine Bewertung der in Schritt II und III gewonnenen Ergebnisse vorgenommen. Danach erfolgt der Vergleich der Nutzungsvarianten, indem die Ergebnisse in ein „Diagramm zur grafischen Ergebnisdarstellung“ (siehe S.67) eingetragen und gegenübergestellt werden.

Für die Bewertung werden die in den Kategorien „Städtebau und Lage“, „Infrastruktur“, „Umwelt“ und Marktpotenzial erfassten Kriterien jeweils zusammenfassend betrachtet und bewertet. Hierzu ist ein Abwägungs- und Diskussionsprozess vorzugsweise mit mehreren fachkundigen Personen erforderlich. Je Kategorie wird ein Punktwert im Bereich von -5 bis +5 für die „Eignung“ unter Abwägung der vorhandenen Hemmnisse vergeben. Dieser Schritt wird für alle zu vergleichenden Nutzungsvarianten vorgenommen und in die nachfolgende „Tabelle zur Ergebnisdarstellung der Variantenbewertung“ eingetragen.

Die Punktevergabe (-5 bis +5) bei der Bewertung der Kategorien erfolgt nach folgenden Gesichtspunkten:

Kriterien Städtebau und Lage

Alle zehn Einzelkriterien aus dem Bereich „Städtebau und Lage“ werden in einer Punktbewertung zusammengefasst. In der Spalte „Eignung der Variante“ wird ein Punktwert von -5 (schlechte Eignung) bis +5 (gute Eignung) eingetragen.

Kriterien Infrastruktur

Für die Bewertung im Bereich „Infrastruktur“ werden, analog zum Bereich „Städtebau und Lage“, die fünf Kriterien einer zusammenfassenden Bewertung unterzogen. Der Eintrag in die „Tabelle zur Ergebnisdarstellung der Variantenbewertung“ erfolgt nach dem gleichen Punkteschema wie für die Kriterien zu „Städtebau und Lage“. Der mögliche Wertebereich beträgt auch hier -5 bis +5 Punkte.

Kriterien Umwelt

Die Bewertung der insgesamt elf Kriterien aus dem Bereich „Umwelt“ erfolgt ebenfalls zusammenfassend mit Punktwerten von -5 bis +5. Die Vorgehensweise ist entsprechend der bei den vorangegangenen Kategorien „Städtebau und Lage“ sowie „Infrastruktur“. Die Bewertungen werden in die nachfolgende „Tabelle zur Ergebnisdarstellung der Variantenbewertung“ eingetragen.

Marktpotenzial der Variante

Das Marktpotenzial wurde in Schritt II anhand möglichst vieler zugänglicher Informationsquellen (Studien, Erfahrungswerte, Expertenbefragung) abgeschätzt. Die zusammenfassende Bewertung erfordert einen Abwägungs- und Diskussionsprozess, falls keine aussagefähigen Studien vorliegen. Die Einschätzung des Marktpotenzials für jede Nutzungsvariante aus Schritt II wird in eine Bewertung anhand der Punktwerte -5 bis +5 (sehr schlecht bis sehr gut) übertragen und in die untenstehende Tabelle eingetragen.

Wirtschaftlichkeit der Nutzungsvariante

Die Bewertung für die Wirtschaftlichkeit der Nutzungsvariante wird basierend auf den Ergebnissen der orientierenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (Schritt III) vorgenommen. Es handelt sich dabei um eine qualitative Einstufung, bei welcher zu beachten ist, dass in Schritt III Kosten für Finanzierung, Wagnis und Gewinn sowie zum Kaufpreis der Fläche noch nicht berücksichtigt wurden.

Da sich die Wirtschaftlichkeit auf die gesamte Nutzungsvariante bezieht, wird in der Spalte „Wirtschaftlichkeit der Nutzungsvariante“ für die Wirtschaftlichkeit lediglich ein Wert zwischen -5 bis +5 (sehr schlecht bis sehr gut) eingetragen. Bei der Bewertung ist zu berücksichtigen, dass ein positiver Saldo noch kein ausreichendes Indiz für die wirtschaftliche Durchführbarkeit der Flächenaktivierung darstellt. Der Saldo muss groß genug sein, um damit die Aufwendungen für Grunderwerb (Verhandlungssache), Finanzierung (abhängig von der Vermarktungsdauer) sowie Wagnis und Gewinn zu decken.

| Tabelle zur Ergebnisdarstellung der Variantenbewertung (Schritt IV) | | |
|---|---|--|
| Nutzung 1: Farbe: | Eignung der Variante (y-Achse) Punktwerte: [-5 bis +5] | Wirtschaftlichkeit der Variante (x-Achse) Punktwerte: [-5 bis +5] |
| Kriterien Städtebau und Lage (Symbol: ○) | | |
| Kriterien Infrastruktur (Symbol: △) | | |
| Kriterien Umwelt (Symbol: X) | | |
| Marktpotenzial (Symbol: □) | | |
| Nutzung 2: Farbe: | Eignung der Variante (y-Achse) Punktwerte: [-5 bis +5] | Wirtschaftlichkeit der Variante (x-Achse) Punktwerte: [-5 bis +5] |
| Kriterien Städtebau und Lage (Symbol: ○) | | |
| Kriterien Infrastruktur (Symbol: △) | | |
| Kriterien Umwelt (Symbol: X) | | |
| Marktpotenzial (Symbol: □) | | |

| Nutzung 3: Farbe: | Eignung der Variante (y-Achse) Punktwerte: [-5 bis +5] | Wirtschaftlichkeit der Variante (x-Achse) Punktwerte: [-5 bis +5] |
|---|---|--|
| Kriterien Städtebau und Lage (Symbol: ○) | | |
| Kriterien Infrastruktur (Symbol: Δ) | | |
| Kriterien Umwelt (Symbol: X) | | |
| Marktpotenzial (Symbol: □) | | |

Nachdem die vergebenen Punktwerte (-5 bis +5) der untersuchten Nutzungsvarianten in die obenstehende Tabelle eingetragen wurden, erfolgt nun der Übertrag in das „Diagramm zur grafischen Ergebnisdarstellung“. Die Unterscheidung der vier Kategorien erfolgt durch die Nutzung unterschiedlicher Symbole:

- Kriterien Städtebau und Lage: Kreis
- Kriterien Infrastruktur: Dreieck
- Kriterien Umwelt: Kreuz
- Kriterium Marktpotenzial: Quadrat

Zur besseren Differenzierung der Nutzungsvarianten erhält jede eine eigene Farbe, die in der „Tabelle zur Ergebnisdarstellung der Variantenbewertung“ vermerkt wird. So wird eine Nutzungsvariante beispielsweise durch einen blauen Kreis, ein blaues Dreieck, ein blaues Kreuz und ein blaues Quadrat dargestellt, eine andere durch die entsprechenden Symbole in rot. Bei der Übertragung der Bewertungen in das Diagramm werden die Werte für die Wirtschaftlichkeit auf der x-, die für die Eignung auf der y-Achse aufgetragen.

Anhand der Position der Symbole in den Quadranten ergibt sich ein grafischer Überblick über die vorgenommene Bewertung der Varianten, der einen Vergleich dieser ermöglicht. Je nachdem in welchem Quadranten des Diagramms sich die Bewertungen für die Variante befinden, ist die untersuchte Nutzung hinsichtlich ihrer Eignung, den zu überwindenden Hemmnissen, den erforderlichen Investitionen, der Marktgängigkeit sowie der Wirtschaftlichkeit unterschiedlich einzustufen.

Die Gegenüberstellung der Nutzungsvarianten erfolgt in Form eines „Diagramms zur grafischen Ergebnisdarstellung“ (siehe rechts). Das Diagramm verfügt über vier Quadranten, die für die unterschiedliche Eignung der Varianten stehen:

1. Der erste Quadrant oben links hat die Eigenschaften: gute Eignung, gute Marktgängigkeit und geringe Hemmnisse, jedoch geringe Wirtschaftlichkeit.
2. Der zweite Quadrant oben rechts hat die Eigenschaften: gute Eignung, gute Marktgängigkeit und geringe Hemmnisse, verbunden mit guter Wirtschaftlichkeit.
3. Der dritte Quadrant unten links hat die Eigenschaften: mäßige Eignung, mäßige Marktgängigkeit, hohe Hemmnisse, verbunden mit geringer Wirtschaftlichkeit.
4. Der vierte Quadrant unten rechts hat die Eigenschaften: mäßige Eignung, mäßige Marktgängigkeit, hohe Hemmnisse, jedoch gute Wirtschaftlichkeit.

Die vorgenommene Bewertung sollte nicht als absolutes Ergebnis angesehen werden, sondern auch bedingt durch ihren qualitativen Charakter kritisch hinterfragt werden können. Es ist möglich, dass das dargestellte Ergebnis nicht in allen Bereichen der Einschätzung der Beteiligten entspricht. Das Ergebnis soll daher als Grundlage für die weitere Diskussion über die geeignete Nutzungsvariante dienen, um nach Abwägung aller Aspekte einen erfolgversprechenden Ansatz zur Aktivierung des Flächenpotenzials zu finden.

Mit Hilfe eines stark vereinfachten Anwendungsbeispiels wird im Anschluss eine Hilfestellung für die Übertragung der Ergebnisse der Schritte II und III in das „Diagramm zur grafischen Ergebnisdarstellung“ gegeben.

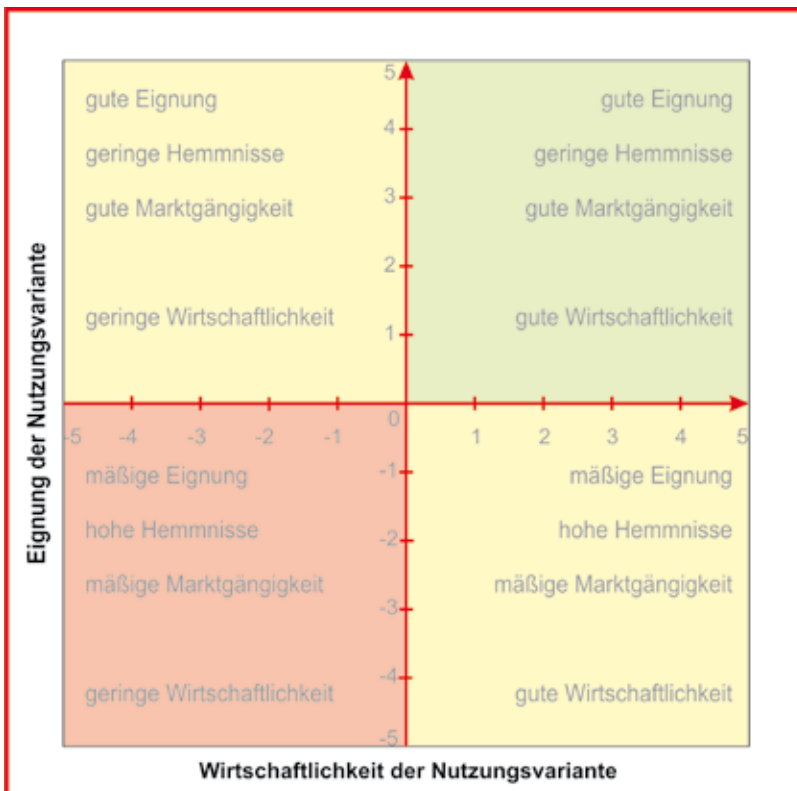


Abbildung 14: Diagramm zur grafischen Ergebnisdarstellung (Schritt IV)

Der Standortpotenzial-Check ermöglicht eine stufenweise Erfassung und Bewertung der Einflussfaktoren bei der Aktivierung von Flächenpotenzialen. Das grafisch dargestellte Ergebnis dient zur Ermittlung einer geeigneten Nutzung für das untersuchte Flächenpotenzial. Durch die transparente Herangehensweise können in einer sehr frühen Planungsphase erfolgversprechende Nutzungen identifiziert und Fehlplanungen frühzeitig erkannt und ggf. korrigiert werden.

Anwendungsbeispiel zur grafischen Ergebnisdarstellung des Standortpotenzial-Checks (Schritt IV)

Das Anwendungsbeispiel zur grafischen Ergebnisdarstellung basiert auf einem fiktiven, stark vereinfachten Beispiel-Flächenpotenzial. Die wesentlichen Ergebnisse der Schritte II und III werden in dem Anwendungsbeispiel in untenstehender Tabelle zusammengefasst. Auf eine komplette Bearbeitung der Schritte II und III wird, um das Beispiel einfach zu halten, verzichtet.

Das stark vereinfachte Beispiel-Flächenpotenzial befindet sich in einer Kommune mit Nachfrage im Bereich Wohnen. Gewerbeflächen und Einzelhandel sind ausreichend vorhanden. Folgende Rahmenbedingungen bestehen:

- Lage am Ortsrand mit ca. 50.000 m², rechteckiger Zuschnitt
- Umgebungsnutzung Gewerbe und Industrie
- Lärmimmissionen durch Bahnlinie und Straßenverkehr
- Keine Versiegelung und Verdacht auf geschützte Arten
- Keine Bebauung, jedoch Verdacht auf Untergrundbelastung aus Vornutzung
- Äußere Erschließung ist gut, eine innere Erschließung besteht nicht
- Einzelhandelskonzept sieht Bedarf gedeckt
- Bodenrichtwerte: Gewerbe 50 €/m², Wohnbauland 250 €/m², Mischgebietsflächen 110 €/m²

Für das oben charakterisierte Flächenpotenzial wurden die Nutzungen Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel beispielhaft untersucht. Die stark vereinfachten Ergebnisse aus den Schritten II und III des Standortpotenzial-Checks sind in der nachfolgenden Tabelle verbal-argumentativ zusammengefasst.

| Ergebniszusammenfassung aus Schritt II | | | |
|--|---|---|--|
| | Variante Wohnen | Variante Gewerbe | Variante Einzelhandel |
| Städtebau und Lage | <ul style="list-style-type: none"> • schlechte Anbindung an den Ortskern • Umgebungsnutzung Gewerbe | <ul style="list-style-type: none"> • gute Verkehrsanbindung • Umgebung ebenfalls Gewerbe | <ul style="list-style-type: none"> • gute Verkehrsanbindung • Umgebung, Gewerbe <p><i>Aber: Restriktionen durch Einzelhandelskonzept als Ausschlusskriterium</i></p> |
| Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> • neue Erschließung erforderlich • äußere Erschließung ist ausreichend | <ul style="list-style-type: none"> • innere Erschließung erforderlich • äußere Erschließung ist ausreichend | <ul style="list-style-type: none"> • keine innere Erschließung erforderlich • äußere Erschließung kann verwendet werden |
| Umwelt | <ul style="list-style-type: none"> • hohe Lärmbelastung durch Bahnlinie • Untergrundbelastung durch Vornutzung wahrscheinlich | <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbenutzung ist weniger sensibel bei Untergrundbelastung und Lärm | <ul style="list-style-type: none"> • Einzelhandelsnutzung ist weniger sensibel bei Untergrundbelastung und Lärm |
| Marktpotenzial | <ul style="list-style-type: none"> • vermutlich mäßige Nachfrage wegen einfacher Lage | <ul style="list-style-type: none"> • Nachfrage nach größeren Flächen für Gewerbe und Industrie | <ul style="list-style-type: none"> • mittlere Nachfrage vorhanden |

| Ergebniszusammenfassung aus Schritt III | | | |
|---|---|--|--|
| | Variante Wohnen | Variante Gewerbe | Variante Einzelhandel |
| Wirtschaftlichkeit | <ul style="list-style-type: none"> hohe Investitionen für Lärmschutz und Infrastruktur und ggf. Altlastenbeseitigung langer Vermarktungszeitraum Steigerung des Bodenrichtwertes | <ul style="list-style-type: none"> langer Vermarktungszeitraum geringer Bodenrichtwert Gewerbe | <ul style="list-style-type: none"> Steigerung des Bodenrichtwertes geringe Investitionen |

Die Ergebnisse aus den Schritten II und III, die in obenstehender Tabelle stark vereinfacht zusammengefasst sind, werden nun in Punktwerte im Bereich von -5 bis +5, wie unter Schritt IV beschrieben, übertragen. Es ergibt sich nachfolgende Bewertung:

| Tabelle zur Ergebnisdarstellung der Variantenbewertung (Schritt IV) | | | |
|---|---------------------|---------------------------------------|--|
| Nutzung 1: | Wohnen | Eignung der Variante (y-Achse) | Wirtschaftlichkeit der Variante (x-Achse) |
| Farbe: | rot | Punktwerte: [-5 bis +5] | Punktwerte: [-5 bis +5] |
| Kriterien Städtebau und Lage (Symbol: ○) | | -3 | 1 |
| Kriterien Infrastruktur (Symbol: △) | | 0 | |
| Kriterien Umwelt (Symbol: X) | | -4 | |
| Marktpotenzial (Symbol: □) | | 1 | |
| Nutzung 2: | Gewerbe | Eignung der Variante (y-Achse) | Wirtschaftlichkeit der Variante (x-Achse) |
| Farbe: | blau | Punktwerte: [-5 bis +5] | Punktwerte: [-5 bis +5] |
| Kriterien Städtebau und Lage (Symbol: ○) | | 4 | -2 |
| Kriterien Infrastruktur (Symbol: △) | | 1 | |
| Kriterien Umwelt (Symbol: X) | | 4 | |
| Marktpotenzial (Symbol: □) | | 2 | |
| Nutzung 3: | Einzelhandel | Eignung der Variante (y-Achse) | Wirtschaftlichkeit der Variante (x-Achse) |
| Farbe: | grün | Punktwerte: [-5 bis +5] | Punktwerte: [-5 bis +5] |
| Kriterien Städtebau und Lage (Symbol: ○) | | -5 | 3 |
| Kriterien Infrastruktur (Symbol: △) | | 3 | |
| Kriterien Umwelt (Symbol: X) | | 4 | |
| Marktpotenzial (Symbol: □) | | 1 | |



Nachdem die vergebenen Punktwerte in die obenstehende Tabelle eingetragen wurden, erfolgt der Übertrag in das „Diagramm zur grafischen Ergebnisdarstellung“. Die Unterscheidung der vier Kategorien erfolgt durch die Nutzung der unterschiedlichen Symbole Kreis, Dreieck, Kreuz und Quadrat. Zur besseren Differenzierung der Nutzungsvarianten erhält jede eine eigene Farbe, die in der „Tabelle zur Ergebnisdarstellung der Variantenbewertung“ vermerkt ist. Das ausgefüllte Diagramm sieht nun wie rechts dargestellt aus.

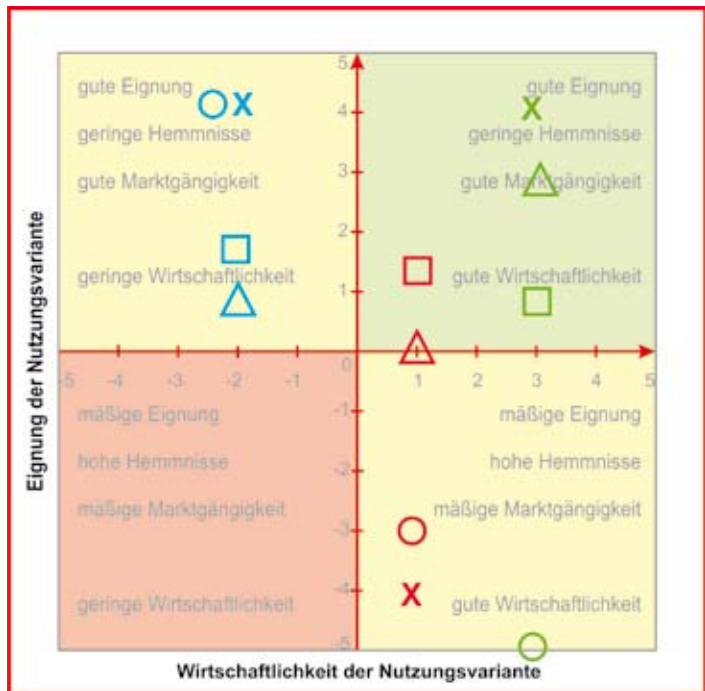


Abbildung 15: Beispiel zur grafischen Ergebnisdarstellung

Interpretation der grafischen Ergebnisdarstellung

Die grafische Darstellung der Bewertung kann für die jeweiligen Nutzungsvarianten nun folgendermaßen interpretiert werden:

Nutzungsvariante Wohnen (rot)

Die roten Symbole für die Nutzungsvariante Wohnen befinden sich vorwiegend im rechten unteren Quadranten. Dieser Quadrant steht für **mäßige Eignung, mäßige Marktgängigkeit, hohe Hemmnisse** jedoch **gute Wirtschaftlichkeit**. Der Bereich Umwelt (Symbol Kreuz) ist mit dem Wert -4 besonders negativ, die Marktsituation (Symbol Quadrat) mit dem Punktwert 1 noch vergleichsweise gut. Die Wirtschaftlichkeit wird mit dem Wert 1 eingeschätzt, da das bestehende Wertsteigerungspotenzial die erforderlichen Investitionen übersteigt. Eine Umsetzung der Nutzung ist damit nicht empfehlenswert, jedoch ggf. noch möglich.

Nutzungsvariante Gewerbe (blau)

Die blauen Symbole für die Nutzungsvariante Gewerbe befinden sich im linken oberen Quadranten. Dieser Quadrant steht für **gute Eignung, gute Marktgängigkeit und geringe Hemmnisse**, jedoch **geringe Wirtschaftlichkeit**. Alle Symbole liegen in diesem Quadranten, so dass eine Umsetzung aufgrund der Flächeneignung möglich scheint, die Flächenaktivierung jedoch nicht wirtschaftlich durchführbar ist. Dies ist insbesondere dadurch begründet, dass die erforderlichen Investitionen das bestehende Wertsteigerungspotenzial übersteigen.

Nutzungsvariante Einzelhandel (grün)

Die grünen Symbole für die Nutzungsvariante Einzelhandel befinden sich fast alle oben rechts in dem Diagramm. Dieser Quadrant steht für **gute Eignung, gute Marktgängigkeit und geringe Hemmnisse**, verbunden mit **guter Wirtschaftlichkeit**. Eine Umsetzung wäre damit problemlos möglich. Allerdings steht als Ausschlusskriterium das Einzelhandelskonzept (Symbol Kreis) der Umsetzung entgegen. Damit ist diese Nutzungsvariante kaum möglich.

Als Konsequenz aus dem Ergebnis bieten sich zwei Möglichkeiten:

1. Die Auslotung, ob bestimmte Formen des Einzelhandels an dem Standort verträglich und damit denkbar wären.
2. Die Modifikation einer der Varianten um beispielsweise die Wirtschaftlichkeit zu verbessern. Bei der Variante Gewerbe würde eine großflächige Nutzung beispielsweise für Logistik den Erschließungsaufwand verringern und gleichzeitig den Vermarktungszeitraum verkürzen. Die Wirtschaftlichkeit der Nutzung wäre folglich deutlich besser. Die Aktivierung der Fläche mit diesem Ansatz wäre dann voraussichtlich möglich. Eine Überprüfung durch Einarbeitung in den Standortpotenzial-Check wäre in diesem Fall sinnvoll.

4.2 Leitfragen zur Bearbeitung der Schritte I und II

Die Schritte I und II des Standortpotenzial-Checks erfordern die Beantwortung von Fragen, die sich direkt auf das zu aktivierende Flächenpotenzial beziehen.

Die nachstehenden Leitfragen geben eine Hilfestellung bei der Bewertung der Nutzung hinsichtlich der jeweiligen Kriterien.

| Kriterien Städtebau und Lage | Leitfragen/Erklärung zu den jeweiligen Kriterien |
|---|---|
| Flächengröße circa-Wert [m ²] | Die Flächengröße kann aus Planunterlagen ermittelt oder abgeschätzt werden. Sie wird für die orientierende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung benötigt. |
| Lage in der Kommune | Die Lage eines Flächenpotenzials bestimmt seine Wertigkeit und Nutzungsmöglichkeiten. Denkbare Lagen sind: zentral, im Randbereich, an Durchgangs- oder Fernstraßen, im Gewerbe- oder Industriegebiet etc. |
| Nutzungen im direkten Umfeld | Neben der Möglichkeit eines Störpotenzials ist auch die städtebauliche Vorgabe für eine Neunutzung durch die Umgebungsbebauung zu beachten. |
| städtebauliche Zielsetzung der Kommune | Die Kenntnis über die städtebaulichen Zielsetzungen der Kommune ist unbedingt erforderlich, um sowohl die Ziele der Verwaltung als auch der politischen Gremien als wesentliches Hemmnis für eine Entwicklung ausschließen zu können. |
| Abschätzung von Bürgermeinung und -belangen | Mögliche Widerstände der Bürger sollten voreingeschätzt werden, um etwaige zeitliche Verzögerungen zu vermeiden. |
| raumplanerische Vorgaben | Bestehen Vorgaben der überörtlichen Planung, die berücksichtigt werden müssen (z.B. Regionalplanung)? |



| | |
|-----------------------------------|--|
| bestehendes Baurecht | Muss ein bestehender Bebauungsplan berücksichtigt werden oder kann eine neue bauliche Nutzung nach der Umgebungsbebauung (§ 34 BauGB) genehmigt werden? |
| baulicher Zustand der Gebäude | Erhaltungszustand des Gebäudebestands hinsichtlich einer Weiternutzung? Sind hohe Kosten für Instandsetzung/Sanierung zu erwarten? |
| Weiternutzung des Gebäudebestands | Ist der aktuelle Gebäudebestand bedingt durch seine bauliche Ausführung (Art der Gebäude, konstruktive Details, Deckenhöhen/Fenstergrößen etc.) für eine Weiternutzung geeignet? |
| Denkmalschutz | Besteht Denkmalschutz, welcher den Erhalt von Gebäuden erforderlich macht? |

| Kriterien Infrastruktur | Leitfragen/Erklärung zu den jeweiligen Kriterien |
|-------------------------|--|
|-------------------------|--|

| | |
|---|--|
| äußere Erschließung | Besteht eine äußere Erschließung? Wie ist die Qualität und Dimensionierung (auch hinsichtlich gewerblicher Nutzung)? |
| innere Erschließung | Verfügt die Fläche über eine innere Erschließung? Kann diese voraussichtlich weitergenutzt werden? |
| Versorgung/Entsorgung (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) | Ist die Ver- und Entsorgung (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) gesichert? Genügt die Dimensionierung den Anforderungen für die vorgesehene Nutzung? |
| ÖPNV-Anbindung | Besteht eine ÖPNV-Anbindung? Welche Verkehrsmittel sind verfügbar? Welche Erreichbarkeit und Taktung besteht? |
| Nahversorgung und soziale Infrastruktur | Sind Geschäfte, Kindergarten und Schulen im Umfeld vorhanden und gut erreichbar? |

| Kriterien Umwelt | Leitfragen/Erklärung zu den jeweiligen Kriterien |
|------------------|--|
|------------------|--|

| | |
|---|--|
| Vornutzung | Bestand eine Vornutzung, durch die ein Schadstoffeintrag in den Untergrund erfolgt sein kann? Sind aus der Standorthistorie Unfälle/Havarien mit wassergefährdenden Stoffen bekannt? |
| Auffüllungen/abfalltechnische Problemstellung | Wurde die Fläche verfüllt und/oder aufgeschüttet? Verfüllungen/Aufschüttungen sind z.B. typisch bei Flächen an Gewässern oder bei Flächen mit Vertiefungen und Versätzen. |
| Altlasten (Boden, Grundwasser) | Sind Altlasten (Umweltschäden in Boden und/oder Grundwasser) bekannt oder bestehen Verdachtsmomente? |

| | |
|---|--|
| Kampfmittel und/oder Kriegsfolgeschäden | Wurde die Fläche im 2. Weltkrieg bombardiert (Gefahr von Blindgängern) oder bestehen sonstige Verdachtsmomente für Kampfmittel bzw. Kriegsfolgeschäden? |
| Gebäudeschadstoffe | Weist die Bausubstanz Verdachtsmomente für baustoffbedingte und/oder nutzungsbedingte Gebäudeschadstoffe auf? (Bauten der 50er und 60er Jahre, Gewerbe- und Industriebauten) |
| Emissionsquellen aus Umgebung | Im Fall von lärmsensiblen Nutzungen wie reinem Wohnen, Kranken- oder Pflegeeinrichtungen sind Emissionsquellen wie Lärm oder Geruch aus der direkten Umgebung ein Entwicklungshemmnis. |
| immissionssensible Gebiete im Umfeld | Bei einer geplanten gewerblichen oder industriellen Nutzung müssen sensible Nutzungen in der Umgebung beachtet werden. |
| Art des Bewuchses | Beschreibung des Bewuchses, Nennung auffälliger Bestandteile (Biotoptypen, Baumbestand, nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope etc.) |
| Art und Grad der Versiegelung | Zu welchem Anteil ist die Fläche nach Art der verwendeten Baustoffe versiegelt? Ist eine Erhöhung des Versiegelungsgrades zu erwarten? |
| Artenschutz | Besteht ein Habitatpotenzial für geschützte Arten? (Vorkommen typischer Lebensräume) |
| Schutzgebiete | Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmal, Natura 2000-Gebiete (Vogelschutzgebiete und Fauna-Flora-Habitat-Gebiete), Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete etc. |

| | |
|-------------------------------------|---|
| Kriterien Wirtschaftlichkeit | Leitfragen/Erklärung zu den jeweiligen Kriterien |
|-------------------------------------|---|

| | |
|------------------------|--|
| Bodenrichtwert aktuell | Höhe des aktuellen Bodenrichtwertes |
| Marktwert aktuell | Welcher Marktwert kann für die Fläche voraussichtlich maximal erzielt werden? (Grundlage Vergleichswerte in der Kommune) |

5 Fazit und Ausblick

Die Förderung der Innenentwicklung ist ein Kernelement für eine zukunftsfähige Raumentwicklung, um mit der knappen Ressource „Boden“ haushälterisch umgehen zu können. Die Regionen Rhein-Neckar, Mittlerer Oberrhein und Nordschwarzwald sind daher im Anschluss an die Erhebung der Innenentwicklungspotenziale im Projekt „Raum+“ konsequent den nächsten Schritt gegangen.

In dem vorliegenden Projekt „Raum+ AKTIV Aktivierung innerörtlicher Potenziale“ wurden anhand von zehn Modellflächen konkurrenzfähige Nutzungskonzepte zur Aktivierung innerörtlicher Flächenpotenziale entwickelt. Ziel war es, durch die Zusammenführung der Fachdisziplinen Immobilienökonomie, Architektur und Städtebau, Erschließungsplanung, Umwelt- und Abfalltechnik sowie Natur- und Artenschutz, eine frühzeitige Klärung der bestehenden Kosten- und Umsetzungsrisiken für die Entwicklung der Fläche zu erzielen. Als Ergebnis von Raum+ AKTIV wurden zehn Nutzungskonzeptionen erstellt, die einerseits die technischen Rahmenbedingungen berücksichtigen und andererseits den wirtschaftlichen Gegebenheiten Rechnung tragen. Diese sind jeweils mit den wichtigen Akteuren abgestimmt. Aus den Brachflächen wurden so für Investoren vorbereitete „Produkte“, die bestehende Risiken minimieren und das Verhältnis von Entwicklungskosten und möglichem Ertrag offen legen.

Mit dem Ziel, übertragbare Ergebnisse aus der modellhaften Untersuchung der Flächenpotenziale abzuleiten, wurden diese in vier Kategorien gegliedert, für die je eine Handlungsempfehlung gegeben wird.

Flächenpotenziale mit unveränderter baulicher Nutzung: Schwerpunkt Gewerbe und Industrie

Bei Industrie- und Gewerbestandorten, die bedingt durch ihre Lage für eine Misch- oder gar Wohnnutzung weniger geeignet sind, kann eine Weiternutzung die wirtschaftlich bessere Option sein. Hochwertige bauliche Nutzungen wie Wohnen oder Dienstleistung erfordern eine aufwändigere Erschließung und bessere Schadstofffreiheit des Untergrundes, deren Kosten durch die mögliche Wertsteigerung ausgeglichen werden müssen. Die Nutzung als Einzelhandelsfläche erscheint möglicherweise attraktiv, ist aber vor dem Hintergrund der Berücksichtigung der lokalen Einzelhandelsstruktur sowie den planerischen Vorgaben auf lokaler und regionalplanerischer Ebene nicht immer möglich. Die Ergebnisse zeigen, dass gerade bei vormals durch Industrie und Gewerbe genutzten Flächenpotenzialen städtebauliche Kriterien sowie die bestehende Nachfragesituation für die Entscheidung über die zukünftige Nutzung eine entscheidende Rolle spielen. In einigen Fällen, wie bei den Flächenpotenzialen in Buchen und Durmersheim, ist eine Aktivierung als Industrie- und Gewerbefläche unter Ausnutzung der spezifischen Vorzüge der jeweiligen Fläche die beste Handlungsoption.

Flächenpotenziale mit unveränderter baulicher Nutzung: Schwerpunkt Mischnutzung

Bei bereits erschlossenen Flächenpotenzialen im Bereich der Mischnutzung fallen zumeist nur geringe Kosten für Schaffung von Baurecht, Erschließung und ggf. Rückbau an. Entscheidend für den Erfolg ist vielmehr eine Nutzungskonzeption, die den lokalen Bedürfnissen entspricht und den Standortbedingungen der Fläche gerecht wird. Für die geplante Nutzungskonzeption müssen die erforderlichen Investitionen für Hochbau und Außenanlagen sowie Finanzierungs- und Planungskosten etc. abgeschätzt und den erzielbaren Einnahmen gegenübergestellt werden. Damit kann die wirtschaftliche Umsetzbarkeit und Rentabilität der geplanten Nutzung beurteilt werden.

Der Kommunikationsprozess ist bei diesen Flächenpotenzialen von besonderer Bedeutung, da die Akteure und im Idealfall auch die zukünftigen Nutzer mit einbezogen werden sollten. Die Preisvorstellungen der Eigentümer für die Fläche sind oft ambitioniert, so dass hier wirtschaftliche Möglichkeiten und bestehende Erwartungen zusammengebracht werden müssen.

Flächenpotenziale mit neuer baulicher Nutzung: Schwerpunkt Wohnen

Mindergenutzte oder brachliegende Gewerbe- und Industriestandorte befinden sich historisch bedingt vielfach in zentralen innerörtlichen Lagen, so dass sich aus städtebaulicher Sicht eine Umnutzung zu Wohnen anbietet. Die städtebauliche Qualität kann ohne Zweifel durch die erarbeiteten Entwicklungs- und Nutzungskonzepte gesteigert werden. Die städtebauliche Verbesserung ist jedoch in diesen Fällen vielfach kein wirtschaftlicher Selbstläufer, sondern erfordert eine, wenn auch vergleichsweise kleine Anschubfinanzierung und öffentliche Förderung.

Flächenpotenziale mit neuer baulicher Nutzung: Schwerpunkt Mischnutzung

Durch die Schaffung geordneter Mischgebietsstrukturen, die eine Abstufung verschiedener Nutzungen enthalten, kann eine Pufferzone zwischen konkurrierenden Nutzungen der direkten Umgebung geschaffen werden. Zudem kann eine bereits in dem Gebiet etablierte Mischnutzung neu geordnet werden. Bei der gestuften Nutzung können dann Standortvorteile für den jeweiligen Nutzungsaspekt realisiert werden. Hinsichtlich der Entwicklungskosten stellt sich dieser Ansatz vergleichsweise positiv dar, da teilweise Aufwertungen der baulichen Nutzung möglich sind, andererseits jedoch Problembereiche mit weniger sensiblen Nutzungen belegt werden können.

Kommunikationsprozess

Bei der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen nimmt die frühzeitige Kommunikation zwischen den Akteuren eine zentrale Rolle ein. Die Gegenüberstellung der Wünsche und Ziele aller Beteiligten durch das beauftragte Planungsbüro als neutralem Dritten war in dem Projekt Raum+ AKTIV ein grundlegender Erfolgsbaustein. Interessenkonflikte konnten so geklärt und ein positives Klima zwischen den Akteuren geschaffen werden.

Die Problemstellungen, die sich im Rahmen des Kommunikationsprozesses stellten, waren äußerst vielfältig und gingen über die grundsätzliche Anforderung, die interdisziplinären fachlichen Belange zu erfassen und zu vermitteln, weit hinaus. Die Bandbreite der kommunikativ zu lösenden Aufgaben war daher sehr groß. Einige Beispiele sind nachfolgend aufgeführt.

Insbesondere in Fällen, in denen bereits negative Erfahrungen mit dem Versuch der Flächenaktivierung gemacht wurden, galt es, das Vertrauen der Grundstückseigentümer durch eine transparente und sachliche Darlegung der Zusammenhänge wieder herzustellen. An anderer Stelle war es notwendig, den zahlreichen Eigentümern der Gesamtfläche zu verdeutlichen, dass sie nur durch gemeinsames Handeln die gewünschte Entwicklung und damit den eigenen Vorteil erreichen können.

In einem Modellprojekt forderte die Kommune Infrastrukturbeiträge zur Beteiligung der Grundstückseigentümer an den Folgekosten der Nutzungsänderung hin zu Wohnen. Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Flächenaktivierung bestanden dafür keine Spielräume. Mit den Akteuren mussten daher Möglichkeiten zur Kompensation, wie einen Beitragsverzicht sowie weitere Maßnahmen der Förderung durch die Kommune, diskutiert werden. Auch die Mediation zwischen einer Kommune und einem Investor mit extremen städtebaulichen Vorstellungen gehörte zu den Kommunikationsaufgaben. Es musste ein Konsens gefunden werden, welcher einerseits der städtebaulichen Bedeutung der Fläche gerecht, andererseits jedoch auch von dem Investor als umsetzbar angesehen wird.

Wie sich im Modellprojekt Raum+ AKTIV zeigte, ist zu Beginn eines Aktivierungsprozesses vielfach nicht absehbar, welche Aufgaben und Schwerpunkte sich hinsichtlich der Kommunikation zwischen den Akteuren ergeben werden. Es wurde deutlich, dass die transparente Darstellung der fachlichen Zusammenhänge durch einen neutralen Dritten ebenso wie dessen Erfahrung bei der Lenkung von

Kommunikationsprozessen hilfreich waren, um einen Konsens zwischen den Akteuren zu schaffen. Vor diesem Hintergrund ist gerade bei der Aktivierung von Brachflächen eine kompetente, neutrale Begleitung des Kommunikationsprozesses zu empfehlen.

Öffentliche Fördermittel

Die Flächenaktivierungen in den Modellkommunen haben gezeigt, dass eine kostenneutrale, wirtschaftliche Entwicklung der Flächenpotenziale vielfach nicht möglich ist. Gründe hierfür liegen auch in der städtebaulichen Relevanz der untersuchten Flächenpotenziale. Bedingt durch die Bedeutung dieser Flächen für die Kommunen wurden hohe Anforderungen an die Qualität der Entwicklung formuliert und bestehende städtebauliche Missstände beseitigt. Insbesondere durch diese städtebauliche Bedeutung der Flächenaktivierung, aber auch durch den Umstand, dass Rückbau, ggf. Altlastenbeseitigung und Erschließung höhere Kosten verursachen als eine Entwicklung auf der „grünen Wiese“, sind Fördermittel für eine wirtschaftliche Umsetzung der entwickelten Konzepte vielfach erforderlich.

Im Rahmen des Modellprojekts Raum+ *AKTIV* wurden die für die Entwicklung der Flächenpotenziale der neun Modellkommunen zur Verfügung stehenden Förderprogramme in den drei Bundesländern Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen ermittelt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 6 „Förderkulisse“ tabellarisch dargestellt. Es zeigt sich, dass in jedem der drei Bundesländer mehrere, jedoch teilweise inhaltlich voneinander abweichende Förderprogramme bestehen. Eine Harmonisierung der Förderansätze wäre sicherlich hilfreich.

Eine besondere Bedeutung hat das Förderprogramm „Flächen gewinnen“ des Landes Baden-Württemberg. Das Programm fördert gezielt Maßnahmen zur Vorbereitung der Flächenaktivierung, wie beispielsweise die interdisziplinären Planungsleistungen, die durch Raum+ *AKTIV* erbracht wurden. Im Rahmen von Raum+ *AKTIV* konnte gezeigt werden, dass insbesondere die ganzheitliche und disziplinübergreifende Sichtweise ein wesentliches Erfolgskriterium bei der Aktivierung von Flächenpotenzialen ist, da somit Planungsdefizite frühzeitig erkannt und bestehende Hemmnisse minimiert werden können.

Standortpotenzial-Check

Um die komplexe interdisziplinäre Fragestellung im Rahmen des Modellprojekts Raum+ *AKTIV* beantworten zu können, wurde eine integrierte Gesamtstrategie entwickelt und im Rahmen des Standortpotenzial-Checks in ein Handlungsschema übertragen, das die Komplexität der zugrunde liegenden interdisziplinären Fragestellung wiedergibt.

Die in dem Modellprojekt erprobte und optimierte Vorgehensweise sieht ein stufenweises Vorgehen mit vier aufeinander aufbauenden Bearbeitungsschritten vor. In den ersten beiden Schritten werden die Grundlageninformationen bezüglich der Fläche erfasst und hinsichtlich möglicher Nutzungsvarianten verbal-argumentativ bewertet. Dabei findet ein kontinuierlicher Dialog mit den Entscheidungsträgern und Akteuren vor Ort statt. Die transparente Sachverhalts- und Ergebnisdarstellung trägt dabei zur Versachlichung der Diskussion bei. Dadurch wird gemeinschaftlich schon früh eine Auswahl der Nutzungsvarianten getroffen, welche nachfolgend vertiefter untersucht werden sollen. Für die ausgewählten Konzepte werden anschließend orientierende Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen angestellt. Gemeinsam mit den Ergebnissen der ersten beiden Schritte fließen diese Erkenntnisse im letzten Schritt in eine Bewertung der Varianten ein. Eine grafische Darstellung der Ergebnisse dient zur Ermittlung der geeignetsten Nutzung für das untersuchte Flächenpotenzial.

Mit dem Standortpotenzial-Check gelingt es, auf Basis einer fachlich fundierten Grundlage, Nichtfachleute in den oftmals schwierigen und langwierigen Aktivierungsprozess einzubeziehen. Durch die trans-

parente Herangehensweise können in einer sehr frühen Planungsphase erfolgversprechende Nutzungen identifiziert und Fehlplanungen frühzeitig erkannt und ggf. korrigiert werden. Der Standortpotenzial-Check dient dabei der Unterstützung eines systematischen Dialogs zur Entwicklung und Bewertung von Nutzungsszenarien. Er kann mithilfe der im Anhang enthaltenen Formulare für weitere Flächenaktivierungen herangezogen werden.

Die Erfahrungen aus der Aktivierung der Flächenpotenziale in den neun Raum+ AKTIV Modellkommunen haben deutlich gemacht, dass die Identifikation von Chancen und Risiken und das Überwinden bestehender Hemmnisse bei der Flächenaktivierung vielschichtige Anforderungen stellen. Insbesondere kleine und mittlere Kommunen können diese Aufgabe häufig nicht alleine bewältigen und benötigen Unterstützung. Zudem ist gerade in vielen Fällen ein externer Berater von Vorteil, da er unvoreingenommen und neutral zwischen den Akteuren, wie z.B. dem Eigentümer und der Kommune, vermitteln kann. Die Bereitstellung fachlich fundierter Analysen und Einschätzungen durch Experten unterstützt dabei die sachliche Diskussion zwischen allen Beteiligten. Öffentliche Förderprogramme unterstützen die Kommunen finanziell in diesem Ansatz und sind daher ein wichtiges Steuerungsinstrument zur Förderung der Innenentwicklung.



Anhang

A. Formulare zum Standortpotenzial-Check

Schritt I: Vor-Ort-Erhebung der Planungsgrundlagen und Entscheidungsparameter

| Kriterium | Beschreibung |
|--|--------------|
| Städtebau und Lage: | |
| Flächengröße circa-Wert [m ²] | |
| Lage in der Kommune | |
| Nutzungen im direkten Umfeld | |
| städtebauliche Zielsetzung der Kommune | |
| Abschätzung von Bürgermeinung und -belangen | |
| raumplanerische Vorgaben | |
| bestehendes Baurecht | |
| baulicher Zustand der Gebäude | |
| Weiternutzung des Gebäudebestands | |
| Denkmalschutz | |
| Infrastruktur: | |
| äußere Erschließung | |
| innere Erschließung | |
| Versorgung/Entsorgung (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) | |
| ÖPNV-Anbindung | |
| Nahversorgung und soziale Infrastruktur | |
| Umwelt: | |
| Vornutzung | |
| Auffüllungen/abfalltechnische Problemstellung | |
| Altlasten (Boden, Grundwasser) | |
| Kampfmittel und/oder Kriegsfolgeschäden | |
| Gebäudeschadstoffe | |
| Emissionsquellen aus Umgebung | |
| immissionssensible Gebiete im Umfeld | |
| Art des Bewuchses | |
| Art und Grad der Versiegelung | |
| Artenschutz | |
| Schutzgebiete | |
| Wirtschaftlichkeit: | |
| Bodenrichtwert aktuell | |
| erzielbarer Marktwert | |
| Ersteinschätzung für mögliche Nutzungen: | |
| Nutzung 1: | |
| Nutzung 2: | |
| Nutzung 3: | |

Schritt II: Erstbewertung der Nutzungsvarianten und Ausschlusskriterien

| Kriterium | Beurteilung | Ausschlusskriterium/ Hemmnis |
|--|-------------|---------------------------------|
| Erstbewertung Städtebau und Lage: | | |
| Nutzungsvariante: | | |
| Flächengröße circa-Wert [m ²] | | |
| Lage in der Kommune | | |
| Nutzungen im direkten Umfeld | | |
| städtebauliche Zielsetzung der Kommune | | |
| Abschätzung von Bürgermeinung und -belangen | | |
| raumplanerische Vorgaben | | |
| bestehendes Baurecht | | |
| baulicher Zustand der Gebäude | | |
| Weiternutzung des Gebäudebestands | | |
| Denkmalschutz | | |
| Gesamtbeurteilung Städtebau und Lage | | |
| Erstbewertung Infrastruktur: | | |
| äußere Erschließung | | |
| innere Erschließung | | |
| Versorgung/Entsorgung (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) | | |
| ÖPNV-Anbindung | | |
| Nahversorgung und soziale Infrastruktur | | |
| Gesamtbeurteilung Infrastruktur | | |
| Erstbewertung Umwelt: | | |
| Vornutzung | | |
| Auffüllungen/abfalltechnische Problemstellung | | |
| Altlasten (Boden, Grundwasser) | | |
| Kampfmittel und/oder Kriegsfolgeschäden | | |
| Gebäudeschadstoffe | | |
| Emissionsquellen aus Umgebung | | |
| immissionssensible Gebiete im Umfeld | | |
| Art des Bewuchses | | |
| Art und Grad der Versiegelung | | |
| Artenschutz | | |
| Schutzgebiete | | |
| Gesamtbeurteilung Umwelt | | |
| Erstbewertung Wirtschaftlichkeit: | | |
| Bodenrichtwert aktuell | | |
| erzielbarer Marktwert durch neue Nutzung | | |
| Gesamtbeurteilung Wirtschaftlichkeit | | |

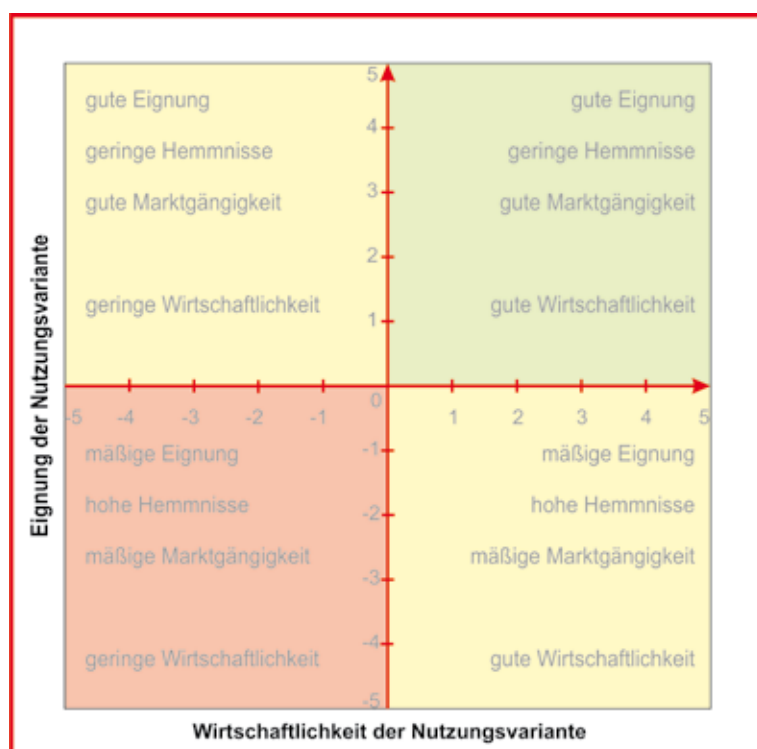


Schritt III: Orientierende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

| Kennwerte Fläche | Variante I | | Variante II | |
|---|--|--|--|--|
| Kenngröße: | Einheitswert | Ergebnis (Absolutwert in m²) | Einheitswert | Ergebnis (Absolutwert in m²) |
| Flächengröße [m ²] | | | | |
| Anteil Nettobauland [%] | | | | |
| Anteil Erschließung [%] | | | | |
| Anteil Grün- und Freiflächen [%] | | | | |
| <i>Anmerkung: Die Absolutwerte werden durch Multiplikation des jeweiligen Einheitswertes in Prozent mit der Flächengröße errechnet. Die Summe der Prozentwerte muss 100 ergeben.</i> | | | | |
| Kosten vorbereitende Untersuchungen und Baurecht | Variante I | | Variante II | |
| Maßnahme: | Betrag/m² Nettobauland [€] | Gesamtbetrag [€] | Betrag/m² Nettobauland [€] | Gesamtbetrag [€] |
| Gutachten Städtebau/Architektur (z.B. Baurecht, Hochbau) | | | | |
| Gutachten technische Infrastruktur (z.B. Verkehr, Ver- und Entsorgung) | | | | |
| Gutachten Umwelt (z.B. Baugrund, Altlasten, Grünflächen/Ökologie) | | | | |
| Gutachten Immobilienökonomie (z.B. Marktanalyse, Machbarkeitsstudie) | | | | |
| <i>Anmerkung: Die Kosten für die jeweilige Maßnahme werden gewöhnlich als Gesamtbetrag bezogen auf die Gesamtfläche eingegeben. In dem Feld „Betrag je m² Nettobauland“ kann durch Division des Gesamtbetrags durch das Nettobauland ein flächenbezogener Vergleichswert errechnet werden.</i> | | | | |
| Kosten Freimachung | Variante I | | Variante II | |
| Maßnahme: | Betrag/m² Nettobauland [€] | Gesamtbetrag [€] | Betrag/m² Nettobauland [€] | Gesamtbetrag [€] |
| Rückbaukosten [gesamt] | | | | |
| Untergrundbelastungen (sofern bekannt) | | | | |
| Planungskosten Freimachung | | | | |
| <i>Anmerkung: Die Kosten für die jeweilige Maßnahme werden gewöhnlich als Gesamtbetrag bezogen auf die Gesamtfläche eingegeben. In dem Feld „Betrag je m² Nettobauland“ kann durch Division des Gesamtbetrags durch das Nettobauland ein flächenbezogener Vergleichswert errechnet werden. Die Planungskosten betragen je nach Schwierigkeitsgrad 8-12 % (einfach), 10-15 % (mittel) und 15-20 % (schwierig) der Herstellungskosten.</i> | | | | |
| Kosten Erschließung | Variante I | | Variante II | |
| Maßnahme: | Betrag/m² Nettobauland [€] | Gesamtbetrag [€] | Betrag/m² Nettobauland [€] | Gesamtbetrag [€] |
| Verkehrsanlagen [€/m ²] | | | | |
| Ver- und Entsorgung [€/m ² Verkehrsfläche] | | | | |
| Grün- und Freiflächen [€/m ²] | | | | |
| Planungskosten technische Infrastruktur | | | | |
| <i>Anmerkung: Die Kosten für die jeweilige Maßnahme können wahlweise als Gesamtbetrag oder als Betrag je m² Nettobauland eingegeben werden. Vielfach werden jedoch Vergleichswerte je m² Nettobauland zugrunde gelegt. In diesem Fall ist zur Berechnung des Gesamtbetrags eine Multiplikation mit dem erzielbaren Nettobauland erforderlich. Die Planungskosten betragen je nach Schwierigkeitsgrad 8-12 % (einfach), 10-15 % (mittel) und 15-20 % (schwierig) der Herstellungskosten.</i> | | | | |
| Erzielbarer Erlös | Variante I | | Variante II | |
| Erlös: | Betrag/m² | Gesamtbetrag [€] | Betrag/m² | Gesamtbetrag [€] |
| Erlös je Nettobauland [€/m ²] | | | | |
| <i>Anmerkung: Die erzielbaren Erlöse werden auf Basis der zonalen Bodenrichtwerte ermittelt. Hier wird die zukünftige Nutzung und Qualität zugrunde gelegt. Der Bodenrichtwert je m² wird dann mit dem erzielbaren Nettobauland multipliziert.</i> | | | | |
| Gegenüberstellung Ausgaben-Einnahmen (ohne Grunderwerb) | Variante I | | Variante II | |
| Einnahmen/Ausgaben: | Einzelpositionen [€] | | Einzelpositionen [€] | |
| Kosten Voruntersuchungen und Baurecht | | | | |
| Kosten Freimachung | | | | |
| Kosten Erschließung | | | | |
| Summe Kosten: | | | | |
| Erzielbarer Erlös: | | | | |
| Ergebnis (Saldo) | EUR | | EUR | |

Schritt IV: Grafische Ergebnisdarstellung der untersuchten Nutzungsvarianten

| Nutzung 1: Farbe: | Eignung der Variante (y-Achse) Punktwerte: [-5 bis +5] | Wirtschaftlichkeit der Variante (x-Achse) Punktwerte: [-5 bis +5] |
|---|---|--|
| Kriterien Städtebau und Lage (Symbol: ○) | | |
| Kriterien Infrastruktur (Symbol: Δ) | | |
| Kriterien Umwelt (Symbol: X) | | |
| Marktpotenzial (Symbol: □) | | |
| Nutzung 2: Farbe: | Eignung der Variante (y-Achse) Punktwerte: [-5 bis +5] | Wirtschaftlichkeit der Variante (x-Achse) Punktwerte: [-5 bis +5] |
| Kriterien Städtebau und Lage (Symbol: ○) | | |
| Kriterien Infrastruktur (Symbol: Δ) | | |
| Kriterien Umwelt (Symbol: X) | | |
| Marktpotenzial (Symbol: □) | | |
| Nutzung 3: Farbe: | Eignung der Variante (y-Achse) Punktwerte: [-5 bis +5] | Wirtschaftlichkeit der Variante (x-Achse) Punktwerte: [-5 bis +5] |
| Kriterien Städtebau und Lage (Symbol: ○) | | |
| Kriterien Infrastruktur (Symbol: Δ) | | |
| Kriterien Umwelt (Symbol: X) | | |
| Marktpotenzial (Symbol: □) | | |



B. Förderkulissen

Im Folgenden werden die für den Bereich Innenentwicklung anwendbaren Förderprogramme in Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz vorgestellt. Die bestehenden Förderprogramme werden nach „Fördergegenstand“, „Zuwendungsempfänger“, „Maßnahmenträger“, „Zuwendungsvoraussetzungen“ sowie „Art, Umfang und Höhe der Förderung“ in Tabellenform dargestellt.

Da die Förderung der vorherigen förmlichen Aufnahme der Liegenschaft in das jeweilige Förderprogramm bedarf, ist die nachfolgende Auswahl von potenziellen Fördermöglichkeiten vorläufig und unverbindlich. Die Darstellung der Förderkulisse erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ersetzt nicht die Regelungen der jeweiligen Verwaltungsvorschriften. Die tatsächliche Förderfähigkeit ist im Einzelnen mit den Behörden abzustimmen und bedarf vertiefender Untersuchungen und Abstimmungen mit den Förderbehörden.

Eine Sonderstellung nimmt die Förderung von Maßnahmen in Bezug auf den Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, bzw. der Sanierung von Altlasten im Rahmen von städtebaulichen Maßnahmen ein. Hierzu stellen die Länder umfangreiche Fördergelder bereit. Förderfähig sind insbesondere umwelttechnische Untersuchungen und sonstige Maßnahmen der Abfallvermeidung, -verwertung und geordneten Beseitigung sowie der Sanierung von Altlasten. Förderfähig sind grundsätzlich öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger sowie öffentliche Gebietskörperschaften. In begrenztem Maße kommt eine Förderung auch für private Antragsteller in Betracht. In den Bundesländern Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz bestehen zum Thema Altlasten folgende Förderprogramme:

- **Baden-Württemberg:** Förderprogramm „Maßnahmen zur Erfassung und Behandlung altlastverdächtiger Flächen und Altlasten“
- **Rheinland-Pfalz:** Förderprogramm „Förderung abfallwirtschaftlicher Maßnahmen und der Sanierung von Altlasten“

| Förderkulisse Baden-Württemberg | | | |
|---|---|---|--|
| | Bund-Länder-Programm Städtebaulicher Denkmalschutz | Denkmalförderprogramm nach DSchG Baden-Württemberg (Projektförderung) | Maßnahmen zur Erfassung und Behandlung altlastverdächtiger Flächen und Altlasten |
| Fördergegenstand | Die Fördermittel dienen insbesondere der Sicherung, Modernisierung und Instandsetzung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung, der Erhaltung oder Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses. | Förderung von Ausgaben, die den Bauunterhaltungspflichtigen bei Sicherheits-, Instandsetzungs- und Unterhaltungsmaßnahmen an Kulturdenkmälern allein oder überwiegend aus Gründen der Denkmalpflege entstehen, soweit sie die üblichen Ausgaben bei vergleichbaren nicht geschützten Objekten übersteigen (= denkmalbedingte Mehrausgaben). | Erfassung altlastverdächtiger Flächen. Behandlung kommunaler altlastverdächtiger Flächen und Altlasten. Behandlung nicht-kommunaler altlastverdächtiger Flächen und Altlasten. Förderfähig sind grundsätzlich nur jene Maßnahmen, die nach BBodSchG für eine sparsame und wirtschaftliche Durchführung der Maßnahme erforderlich sind. <i>Förderfähige Maßnahmen/ zuwendungsfähige Ausgaben:</i> Erfassungsmaßnahmen altlastverdächtiger Flächen, orientierende Untersuchungen, Detailuntersuchungen, Sanierungsuntersuchungen Sanierungsdurchführungen, Steuerung und Kontrollmaßnahmen der Sanierung |
| Zuwendungsempfänger, Maßnahmenträger | Zuwendungsempfänger und Träger der Gesamtmaßnahme ist die Gemeinde. | (private, öffentliche und kirchliche) Eigentümer, Besitzer oder sonstige Bauunterhaltungspflichtige eines Kulturdenkmals | Gemeinden, Landkreise, Zweckverbände und Verwaltungsgemeinschaften |
| Zuwendungsvoraussetzungen | Allgemeine Voraussetzung für die Förderung der Gesamtmaßnahme ist, dass das besondere Städtebaurecht angewendet wird und die Ausgaben der Gesamtmaßnahme weder von der Gemeinde allein getragen noch anderweitig gedeckt werden können. Grundlagen der Förderung sind die Gebietsabgrenzung, ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und eine Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie ggf. städtebauliche Verträge. | Die Maßnahme muss denkmalpflegerischen Erfordernissen, insbesondere den Zielen der § 1 DSchG und § 6 DSchG entsprechen und mit dem zuständigen Regierungspräsidium abgestimmt sein. Notwendige Genehmigungen oder Zustimmungen (z.B. Baugenehmigung, denkmalschutzrechtliche Genehmigung) müssen vorliegen. | Gefördert werden Maßnahmen, wenn die Durchführung durch die Behörden angeordnet wird oder die Verantwortlichkeit des Antragstellers dokumentiert ist (nach BBodSchG). |
| Art, Umfang und Höhe der Förderung | Die Zuwendung erfolgt in der Regel als Zuschuss. Die Förderung der Gesamtmaßnahme ist zeitlich begrenzt. | Zuwendungen werden als Projektförderung im Wege der Anteilsfinanzierung in Form von Zuschüssen gewährt. Die Höhe beträgt zwischen 33 1/3 und 50 % der denkmalbedingten Mehrausgaben. | Die Förderung erfolgt in Form eines Zuschusses. Die Höhe beträgt zwischen 50 % und 100 % der zuwendungsfähigen Ausgaben. |



| Förderkulisse Baden-Württemberg (Fortsetzung) | | |
|--|--|--|
| | Landessanierungsprogramm (LSP) | Innenentwicklung, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (§§ 142, 171b, 172 BauGB) |
| Fördergegenstand | <p>Sanierungs- bzw. Entwicklungsprozesse als Gesamtmaßnahme in einem genau abgegrenzten Gebiet, nicht aber die einzelne Maßnahme</p> <p>Gefördert werden die Vorbereitung und Durchführung der notwendigen Einzelmaßnahmen in den Erneuerungs- und Entwicklungsgebieten zur Behebung gebietsbezogener städtebaulicher Missstände.</p> <p>Die Förderung erfolgt in Baden-Württemberg als Gesamtförderung des Sanierungsprozesses; die Kommune ruft die Förderung im Lauf der Durchführungsjahre ab.</p> | <p>Erhaltung und Entwicklung von Stadt- und Ortsteilzentren als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben</p> <p>Gefördert werden Instandsetzungen und Modernisierungen von Stadtbild prägenden Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung).</p> <p>Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze)</p> <p>Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich werthaltiger Zwischennutzung</p> |
| Zuwendungsempfänger, Maßnahmenträger | Gemeinden, Zweckverbände und Planungsverbände nach § 205 Abs. 4 BauGB | |
| Zuwendungs-voraussetzungen | <p>Aufnahme der Maßnahme in das Förderprogramm des Landes</p> <p>Förmliche Festsetzung des Entwicklungsgebietes</p> <p>Erstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht und einer Entwicklungskonzeption</p> <p>Deckung der Ausgaben weder durch Gemeinde noch anderweitig möglich</p> | |
| Art, Umfang und Höhe der Förderung | <p>Zuwendung im Wege der Anteilsfinanzierung</p> <p>Die Förderung beträgt in der Regel 60 % des Förderrahmens, der für die Maßnahme bei Aufnahme in das Förderprogramm festgelegt wird.</p> | |

| „Stadtumbau West“ (§§ 142, 171b, 172 BauGB) | „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“ (§§ 142, 171e BauGB) | Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) |
|---|---|--|
| <p>Vorbereitung und Durchführung der notwendigen Einzelmaßnahmen in den Erneuerungs- und Entwicklungsgebieten zur Behebung gebietsbezogener, aus wirtschaftlichem und demografischem Wandel resultierender Missstände und Mängel des Stadtumbaus</p> | <p>Das Programm ist ausgerichtet auf Stadtteile, die im Hinblick auf den baulichen Zustand, die Ausstattung mit sozialer und stadtteilkultureller Infrastruktur, die Qualität der Wohnungen, das Wohnumfeld und die Umwelt sowie im Hinblick auf das Arbeitsplatzangebot, das Ausbildungsniveau und die Sozialstruktur im gesamtstädtischen Vergleich Defizite aufweisen.</p> | <p>Integrierte Entwicklung in ländlich geprägten Orten und anderen Orten im Ländlichen Raum</p> <p>Gefördert werden Projekte in den Förderschwerpunkten Arbeiten, Grundversorgung, Gemeinschaftseinrichtungen und Wohnen auf der Basis eines örtlichen Entwicklungskonzepts.</p> |
| <p>Gemeinden, Zweckverbände und Planungsverbände nach § 205 Abs. 4 BauGB</p> | | <p>Gemeinden, Unternehmen, Privatpersonen</p> |
| <p>Aufnahme der Maßnahme in das Förderprogramm des Landes</p> <p>Förmliche Festsetzung des Entwicklungsgebietes</p> <p>Erstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht und einer Entwicklungskonzeption</p> <p>Deckung der Ausgaben weder durch Gemeinde noch anderweitig möglich</p> | | <p>Das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz schreibt das Programm jedes Jahr aus. Städte und Gemeinden können über das Landratsamt und das Regierungspräsidium Anträge auf Aufnahme in das Programm stellen. Dafür müssen die geplanten Investitionen Teil einer kommunalen Gesamtkonzeption sein.</p> |
| <p>Zuwendung im Wege der Anteilsfinanzierung</p> <p>Die Förderung beträgt in der Regel 60 % des Förderrahmens, der für die Maßnahme bei Aufnahme in das Förderprogramm festgelegt wird.</p> | | <p>Projektförderung als Anteilsfinanzierung in Form von Zuschüssen oder zinsverbilligten Darlehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kommunale Projekte: Regelfördersatz von 50 % der zuwendungsfähigen Ausgaben, maximal 750.000 €/Projekt • Privat-gewerbliche Projekte: Fördersatz von 10 % der zuwendungsfähigen Ausgaben, maximal 200.000 €/Projekt (bei Grundversorgung 20 %) • Private Projekte: bis zu 30 % der zuwendungsfähigen Ausgaben, maximal 20.000 €/Wohneinheit (bei Umnutzungsvorhaben maximal 40.000 €/Wohneinheit) |



| Förderkulisse Hessen | | | | |
|---|---|--|--|---|
| | Stadtsanierung (§§ 142 BauGB) | Soziale Stadt (§§ 142, 171e BauGB) | Stadtumbau in Hessen (§§ 142, 171b, 172 BauGB) | Aktive Kernbereiche in Hessen (§§ 142, 171b, 172 BauGB) |
| Fördergegenstand | Die Städtebauförderung ist auf die gebietsbezogene nachhaltige Entwicklung der Städte und Gemeinden gerichtet. Gefördert wird als Gesamtmaßnahme die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung eines Gebiets, das unter Beachtung der dafür geltenden Grundsätze als Sanierungs-, Soziale Stadt-, Stadtumbaugebiet oder Aktiver Kernbereich abgegrenzt worden ist und für dessen Verbesserung ein Bündel von Einzelmaßnahmen notwendig ist (Grundsatz der Förderung der Gesamtmaßnahme als Einheit). | | | |
| Zuwendungsempfänger, Maßnahmenträger | Einzelmaßnahmen werden als Bestandteile einer solchen Gesamtmaßnahme gefördert. Städte und Gemeinden im Sinne der Programme der Städtebauförderung sind Orte über 6.000 Einwohner sowie Orte über 2.000 und bis zu 6.000 Einwohner, die nicht dem Anwendungsbereich der Dorferneuerung zugeordnet sind. Zuwendungsempfänger sind Gemeinden (kommunale Gebietskörperschaften) sowie kommunale Zweckverbände oder Planungsverbände. | | | |
| Zuwendungsvoraussetzungen | <p>Allgemeine Voraussetzung für die Förderung ist, dass die Gesamtmaßnahme der nachhaltigen Stadtentwicklung in ein Förderprogramm aufgenommen worden ist. Die Programmaufnahme erfolgt mit dem ersten Zuwendungsbescheid.</p> <p><i>Abgrenzung des Gebietes der Gesamtmaßnahme</i> Fördervoraussetzung ist, dass das Gebiet der nachhaltigen Stadtentwicklung förmlich festgelegt worden ist als</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sanierungsgebiet nach § 142 Abs. 1 BauGB, • Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB, • Maßnahmengbiet der Sozialen Stadt nach § 171e BauGB oder • Fördergebiet Aktiver Kernbereich entsprechend § 171b BauGB, <p>die Festlegung anerkannt worden ist und die Einzelmaßnahmen im festgelegten Gebiet liegen. Ein Beschluss zur Abgrenzung des Gebietes der nachhaltigen Stadtentwicklung ist erforderlich. Darüber hinaus können Einzelmaßnahmen gefördert werden, die entweder die förmliche Festlegung des Gebietes vorbereiten oder die dem Entwicklungsziel dienen und bei denen zu erwarten ist, dass sie in dem festzulegenden Gebiet liegen. Eine nicht innerhalb des Gebietes der Gesamtmaßnahme liegende Einzelmaßnahme ist förderfähig, wenn sie für die Durchführung der Gesamtmaßnahme erforderlich ist.</p> | | | |
| Art, Umfang und Höhe der Förderung | <p>Das Land Hessen gewährt aus eigenen sowie aus Mitteln des Bundes Zuschüsse im Wege der Anteilfinanzierung.</p> <p>Die Höhe des staatlichen Förderanteils (Förderquote) von 2/3 der förderfähigen Kosten wird nach der finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinde und ihrer Stellung im Finanz- und Lastenausgleich nach dem Finanzausgleichgesetz (FAG) erhöht oder vermindert.</p> | | | |

| Dorferneuerung in der ländlichen Entwicklung | Bund-Länder-Programm Städtebaulicher Denkmalschutz | Zuwendungen für Kulturdenkmäler nach Hessischem DSchG (Objektförderung) |
|--|--|---|
| <p>Sanierung und dauerhafte Nutzung der besonders erhaltenswerten Gebäude zur Verbesserung des Wohnumfelds, der Ausstattung mit Kleininfrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie der örtlichen Versorgung mit Produkten und Dienstleistungen.</p> <p>Förderfähig sind u. a.:</p> <p>Dorfentwicklungskonzepte, Investitionen in erhaltenswerte Gebäude, Investitionen zur Neuordnung und Gestaltung von Freiflächen.</p> | <p>Die Fördermittel dienen insbesondere der Sicherung, Modernisierung und Instandsetzung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung, der Erhaltung oder Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses.</p> | <p>Gegenstände der Förderung sind Maßnahmen der Substanzerhaltung. In ihrem Bestand bedrohte Kulturdenkmäler haben bei der Förderung Vorrang vor anderen Maßnahmen. Bezuschusst werden denkmalbedingte Mehraufwendungen, also solche, die allein oder überwiegend aus Gründen der Denkmalpflege erforderlich werden.</p> |
| <p>Ländlich geprägte Orte bis zu 2.000 Einwohner, sowie Orte über 2.000 und bis zu 6.000 Einwohner, die nicht in den Anwendungsbereich der Stadtentwicklung fallen.</p> <p>Zuwendungsempfänger sind öffentliche kommunale Träger, öffentliche nicht kommunale Träger und private Träger.</p> | <p>Zuwendungsempfänger und Träger der Gesamtmaßnahme ist die Gemeinde.</p> | <p>Eigentümer oder Erbbauberechtigte des Kulturdenkmals (Erbbaurecht auf mindestens 66 Jahre) oder Inhaber eines dinglich gesicherten Nutzungsrechts oder wenn sich das Kulturdenkmal im Eigentum einer Gebietskörperschaft oder des Landes Hessen befindet, die Inhaberin oder der Inhaber eines auf mindestens 25 Jahre abgeschlossenen Pachtvertrages oder bei Vorhaben kleineren Umfangs Inhaber eines auf mindestens 15 Jahre abgeschlossenen Nutzungsvertrages (zum Beispiel Miet- oder Pachtvertrag)</p> |
| <p>Ländlich geprägte Stadt-/Ortsteile bis 6.000 Einwohner, Anerkennung als Dorferneuerungsschwerpunkt, Erarbeitung eines Dorfentwicklungskonzeptes, abgegrenztes Fördergebiet im Stadt-/Ortskern.</p> | <p>Allgemeine Voraussetzung für die Förderung der Gesamtmaßnahme ist, dass das besondere Städtebaurecht angewendet wird und die Ausgaben der Gesamtmaßnahme weder von der Gemeinde allein getragen noch anderweitig gedeckt werden können. Grundlagen der Förderung sind die Gebietsabgrenzung, ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und eine Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie ggf. städtebauliche Verträge.</p> | <p>Die Gesamtfinanzierung des Vorhabens muss gesichert sein.</p> <p>Die zur denkmalpflegerischen Beurteilung notwendigen Unterlagen müssen vorliegen. Dazu zählen insbesondere eine Kostenschätzung, der Finanzierungsplan (aufgegliederte Berechnung der mit dem Zweck zusammenhängenden Ausgaben mit einer Übersicht über die beabsichtigte Finanzierung einschließlich der Fördermittel anderer Stellen), eine Erklärung, dass mit der Maßnahme noch nicht begonnen worden ist.</p> |
| <p>Abhängig von der finanziellen Leistungsfähigkeit der Kommune. Die Regelförderung beträgt 50 % der förderfähigen Ausgaben. Für Dienstleistungen und Investitionen zur nachhaltigen Innenentwicklung beträgt der Fördersatz 65 %.</p> | <p>Die Zuwendung erfolgt in der Regel als Zuschuss. Die Förderung der Gesamtmaßnahme ist zeitlich begrenzt.</p> | <p>Die Zuwendung wird grundsätzlich als Anteilfinanzierung gewährt. Sie wird bei Zuwendungen bis 5.000 Euro als Festbetragsfinanzierung gewährt. Darüber hinaus kann sie in geeigneten Fällen als Festbetrags- oder sonst als Anteilfinanzierung gewährt werden.</p> <p>Zuwendungsfähig ist der nachzuweisende denkmalbedingte Mehraufwand.</p> |



| Förderkulisse Rheinland-Pfalz | | | | |
|---|--|---|---|---|
| | Sanierungsprogramm (§ 142 BauGB) | Entwicklungsprogramm (§§ 165, 142 BauGB) | Soziale Stadt (§§ 142, 171e BauGB) | Aktive Stadtzentren (§§ 142, 171b, 172 BauGB) |
| Fördergegenstand | Behebung städtebaulicher Missstände vor allem in Stadt- und Ortskernen Funktionsstabilisierung als Wohn-, Handels-, und Arbeitsstandort | Behebung städtebaulicher Missstände in Gebieten, die entsprechend ihrer Lage und Funktion in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt sind | Stabilisierung und Aufwertung von Ortsteilen mit einem besonderen Entwicklungsbedarf (soziale Missstände und wirtschaftliche sowie städtebauliche Probleme) | Städtebauliche Maßnahmen in von Funktionsverlusten bedrohten zentralen Versorgungsbereichen |
| Zuwendungsempfänger, Maßnahmenträger | Gemeinden | Gemeinden, Planungs- oder Zweckverbände | Gemeinden | Gemeinden |
| Zuwendungsvoraussetzungen | Anwendung des besonderen Städtebaurechts Deckung der Ausgaben ist weder durch Gemeinde noch anderweitig möglich. Grundlagen sind vorbereitende Untersuchungen, städtebauliche Rahmenplanungen, Gebietsabgrenzung und Satzung sowie Maßnahmenübersichten, Kofinanzierung. | | | |
| Art, Umfang und Höhe der Förderung | Bemessungsgrundlage sind sanierungsbedingte Ausgaben der Gemeinde für Einzelmaßnahmen unter Berücksichtigung der sanierungsbedingten Einnahmen und der finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinde. Die Zuwendung erfolgt als Zuschuss. | | | |

| Stadtumbau (§§ 142, 171b, 172 BauGB) | Dorferneuerung (§18 des Landesfinanz- ausgleichsgesetzes) | Strukturprogramm | Zuwendungen nach EntflechtGesetz und Lan- desfinanzausgleichsgesetz |
|--|---|--|---|
| Städtebauliche Anpas- sungsmaßnahmen in Gebie- ten mit erheblichen städte- baulichen oder wirtschafts- strukturellen Funktionsver- lusten | Erhaltung bzw. Stärkung der Funktionsvielfalt der Dörfer in ökonomischer, ökologischer, sozialer und kultureller Hinsicht | Förderung von Einzelvorha- ben mit erheblicher städte- baulicher, strukturpolitischer oder konversionsbedingter Bedeutung | Sicherung und Stärkung des öffentlichen Personen- nahverkehrs (ÖPNV) ein- schließlich des Schienen- personennahverkehrs (SPNV) |
| Gemeinden, Planungs- oder Zweckverbände, bei Einzelvorhaben ggf. auch Private als Maßnahmenträ- ger | Gemeinden, Private | Gemeinden, bei Einzelvor- haben ggf. auch Private als Maßnahmenträger | Kommunale Gebietskörper- schaften, Zweckverbände, Verkehrsunternehmer |
| <p>In der Regel Anwendung des besonderen Städtebau- rechts</p> <p>Misstände müssen erheb- liche städtebauliche Aus- wirkungen auf Entwicklung und Stadtumbau der Ge- meinde haben.</p> <p>Deckung der Ausgaben weder durch Gemeinde noch anderweitig möglich</p> <p>Gebietsabgrenzung, städ- tebauliches Entwicklungs- konzept, Kofinanzierung, ggf. städtebaulicher Ver- trag</p> | <p>Gefördert werden Ortsge- meinden bis zu 3.000 Ein- wohner</p> <p>Dorferneuerungskonzept oder Dorfentwicklungskon- zept</p> | <p>Einzelvorhaben muss erheb- liche städtebauliche, struk- turpolitische oder konversi- onsbedingte Auswirkungen auf die Entwicklung und/ oder Struktur der Gemeinde haben und die städtebau- liche Qualität und/oder die Lebensbedingungen der Be- wohner nachhaltig verbes- sern</p> | <p>Verbesserung der Ver- kehrsverhältnisse dringend erforderlich</p> <p>Einbettung in gesamtstäd- tebauliche Maßnahmen er- forderlich</p> <p>Barrierefreiheit des Vorha- bens erforderlich</p> <p>Komplementärfinanzierung des Vorhabens erforderlich</p> |
| <p>Bemessungsgrundlage sind sanierungsbedingte Ausgaben der Gemeinde für Einzelmaßnahmen unter Berücksichtigung der sa- nierungsbedingten Einnah- men und der finanziellen Leistungsfähigkeit der Ge- meinde. Die Zuwendung erfolgt i.d.R. als Zuschuss, ggf. als Darlehen.</p> | <p><i>Kommunale Vorhaben:</i> i.d.R. mit bis zu 65 % der förderfähigen Gesamtko- sten</p> <p><i>Private Vorhaben:</i> i.d.R. mit bis zu 30 % der förderfähigen Ausgaben pro Objekt, höchstens je- doch 20.452 Euro</p> | <p>Bemessungsgrundlage sind sanierungsbedingte Ausgaben der Gemeinde für Einzelmaßnahmen unter Berücksichtigung der sa- nierungsbedingten Einnah- men und der finanziellen Leistungsfähigkeit der Ge- meinde. Die Zuwendung erfolgt als Zuschuss.</p> | <p>Anteils- oder Festbetrags- finanzierung</p> <p><i>Zuwendungsfähige Kosten:</i> grundsätzlich die Kosten, die unmittelbar durch den Bau oder Ausbau einer Ver- kehrsanlage verursacht werden</p> |



| Förderkulisse Rheinland-Pfalz (Fortsetzung) | | | |
|--|--|--|--|
| | Bund-Länder-Programm Städtebau-licher Denkmalschutz (Historische Stadtbereiche) | Denkmalschutzzuwendungen (Objektförderung)(DSchG) | Förderung abfallwirtschaftlicher Maßnahmen und der Sanierung von Altlasten |
| Fördergegenstand | <p>Städtebauliche Maßnahmen in innerstädtischen Gebieten, um insbesondere historische Stadtkerne mit denkmalwerter Bausubstanz auf breiter Grundlage zu sichern und zu erhalten.</p> <p>Die Zuwendungen werden der Gemeinde für die städtebauliche Gesamtmaßnahme bereitgestellt. Innerhalb des durch Gemeinderatsbeschluss festgelegten Erhaltungsgebietes oder förmlich festgelegten Sanierungsgebietes können Einzelmaßnahmen gefördert werden, die den Entwicklungszielen entsprechen.</p> | <p>Förderung von Instandhaltungen von Bauwerken, Kulturdenkmälern oder historischen Anlagen im Sinne des DSchG</p> | <p>Abfallwirtschaftliche Untersuchungen und sonstige Maßnahmen der Abfallvermeidung, -verwertung und der geordneten Beseitigung</p> <p>Verwirklichung von ökologisch und ökonomisch sinnvollen Abfallentsorgungsanlagen</p> <p>Sanierung von Altlasten, von denen Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere für die menschliche Gesundheit, ausgehen</p> |
| Zuwendungsempfänger, Maßnahmenträger | <p>Zuwendungsempfänger und Träger der Gesamtmaßnahme ist die Gemeinde.</p> | <p>Eigentümer oder Verfügungsberechtigte von besonderen historischen Bauten und Denkmälern (Mieter/Pächter mit schriftlicher Zustimmung des Eigentümers)</p> | <p>öffentlich-rechtliche Abfallentsorger (Landkreise, kreisfreie Städte), deren Zusammenschlüsse, Gebietskörperschaften für Maßnahmen der Altlastensanierung, sofern sie zur Beseitigung von Altlasten verpflichtet sind</p> |
| Zuwendungs-voraussetzungen | <p>Allgemeine Voraussetzung für die Förderung der Gesamtmaßnahme ist, dass das besondere Städtebaurecht angewendet wird und die Ausgaben der Gesamtmaßnahme weder von der Gemeinde allein getragen noch anderweitig gedeckt werden können. Grundlagen der Förderung sind die Gebietsabgrenzung, ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und eine Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie ggf. städtebauliche Verträge.</p> | <p>Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes müssen berücksichtigt werden</p> | <p>Abfallwirtschaftliche Maßnahmen müssen im Einklang mit der Abfallentsorgungsplanung des Landes und mit dem Abfallwirtschaftskonzept des Entsorgungsträgers stehen.</p> <p>Die Maßnahmen müssen rechtlich zulässig, technisch einwandfrei, zweckmäßig und wirtschaftlich geplant sein.</p> <p>Die Maßnahme muss ohne staatliche Hilfe nicht oder nur mit unvertretbarer zeitlicher Verzögerung verwirklicht werden können.</p> |
| Art, Umfang und Höhe der Förderung | <p>Förderungsfähig sind alle Ausgaben der Gemeinde für Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung der Gesamtmaßnahme nach Maßgabe allgemeiner und besonderer Zuwendungsbestimmungen. Bemessungsgrundlage für die Zuwendung sind die maßnahmebedingten Ausgaben der Gemeinde für Einzelmaßnahmen unter Berücksichtigung der maßnahmebedingten Einnahmen und der finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinde. Die Zuwendung erfolgt in der Regel als Zuschuss. Die Förderung der Gesamtmaßnahme ist zeitlich begrenzt.</p> | <p>Zuschüsse und steuerliche Vergünstigungen</p> | <p>Förderung durch Zuschuss</p> <p>Die Finanzierung der Gesamtkosten einschließlich der nicht zuwendungsfähigen Kosten muss durch Eigenmittel, Entgelte, Kredite sowie Zuwendungen gesichert sein.</p> <p>Die Höhe der Förderung richtet sich nach der technologischen Bedeutung und dem Risiko des Vorhabens, dem öffentlichen Interesse an seiner Verwirklichung und der finanziellen Leistungsfähigkeit des Antragstellers.</p> |

| Förderkulisse der KfW (Programmnummer KfW 432) | |
|---|--|
| | Zusatzförderung kommunale und soziale Infrastruktur: Energetische Stadtsanierung – Zuschüsse für integrierte Konzepte und Sanierungsmanager (KfW 432) |
| Fördergegenstand | <p>Die KfW bezuschusst die Kosten für die Erstellung eines integrierten Konzepts auf Quartiersebene und die Kosten für einen Sanierungsmanager, der die Planung sowie die Realisierung der in den Konzepten vorgesehenen Maßnahmen begleitet und koordiniert. Ziel ist eine deutliche Steigerung der Energieeffizienz sowie der CO₂-Minderung im Quartier. Hierzu zählen unter anderem städtebauliche Sanierungsgebiete und andere Gebiete der Städtebauförderung (Stadtumbaugebiete, Gebiete des Städtebaulichen Denkmalschutzes, Gebiete der Maßnahmen der Sozialen Stadt, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Kleinere Städte und Gemeinden), aber auch Gebäudeeinheiten mit vorhandener oder beabsichtigter gemeinsamer Wärmeversorgung oder anderer vorgesehener Maßnahmen zur gemeinsamen Energieeinsparung.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erstellung eines integrierten Konzepts auf Quartiersebene Bezuschusst werden die Kosten für die Erstellung eines integrierten Konzepts auf Quartiersebene. Zuschussfähig sind die im Rahmen des Projekts anfallenden Sach- und Personalausgaben für fachkundige Dritte. • Kosten für Sanierungsmanager Förderfähig sind die Kosten (Personal- und Sachkosten) für einen Sanierungsmanager für die Dauer von maximal 2 Jahren. Der Sanierungsmanager hat die Aufgabe, auf der Basis eines integrierten Konzepts den Prozess der Umsetzung zu planen, einzelne Prozessschritte für die übergreifende Zusammenarbeit und Vernetzung wichtiger Akteure zu initiieren, Sanierungsmaßnahmen der Akteure zu koordinieren und zu kontrollieren und als Anlaufstelle für Fragen der Finanzierung und Förderung zur Verfügung zu stehen. |
| Zuwendungsempfänger, Maßnahmenträger | <p>Antragsberechtigt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kommunale Gebietskörperschaften, • deren rechtlich unselbstständige Eigenbetriebe |
| Zuwendungs- voraussetzungen | <p>Fördervoraussetzung ist, dass die Kommune, sofern sie nicht selbst Zuschussbegünstigte ist, feststellt, dass es sich um ein förderfähiges Quartier im Sinne der v.g. Beschreibung mit einer angemessenen Fläche handelt und die Beantragung von Zuschüssen für das jeweilige Quartier mit den beschlossenen städtischen Planungen und energetischen Entwicklungskonzepten vereinbar ist. Ein einzelnes Gebäude gilt nicht als Quartier im Sinne des Förderprogramms.</p> |
| Art, Umfang und Höhe der Förderung | <p>Der Zuschuss beträgt 65 % der förderfähigen Kosten entsprechend der Komponenten „Erstellung von integrierten Konzepten“ und „Sanierungsmanager“. Der maximale Zuschussbetrag für den/die Sanierungsmanager beträgt insgesamt 120.000 Euro je Quartier. Der Förderzeitraum für die Beschäftigung eines Sanierungsmanagers beträgt maximal 2 Jahre. Der beantragte Zuschussbetrag wird auf die geplante Einsatzzeit entsprechend abgestellt.</p> <p>Zuschüsse unter 5.000 Euro werden nicht ausgezahlt. Die Finanzierung des 35 %-igen Eigenanteils kann aus weiteren Fördermitteln der EU, der Länder, durch eigene Mittel der Kommune oder durch Mittel der in die Entwicklung oder Umsetzung des integrierten Konzepts beteiligten Akteure dargestellt werden. Die Finanzierung aus Mitteln des Bundes und/oder der Länder darf dabei einen Anteil von 85 % der Kosten nicht übersteigen.</p> |

C. Mögliche Förderkulisse für die Modellkommunen

Im Rahmen von Raum+ AKTIV wurde erörtert, welche Fördermöglichkeiten zur Aktivierung der jeweiligen Innenentwicklungspotenziale greifen könnten. Die Darstellung der Entscheidungskriterien bei der Aktivierung der Flächenpotenziale in Kapitel 3, die Gegenüberstellung der bestehenden Fördermechanismen auf Landesebene und die Anwendbarkeit für die jeweiligen Modellkommune können bei der Einschätzung der Förderfähigkeit von Innenentwicklungsvorhaben helfen. Die in Frage kommenden Förderprogramme für die untersuchten Flächen werden in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Förderkulisse Modellkommunen in Baden-Württemberg

| Modellprojekt | Bund-Länder-Programm (Städtebaulicher Denkmalschutz) | Denkmalschutzzuwendung nach DSchG Baden-Württemberg (Objektförderung) | Maßnahmen zur Erfassung und Behandlung altlastverdächtigter Flächen und Altlasten | Landessanierungsprogramm (LSP) | Innenentwicklung, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (§§ 142, 171b, 172 BauGB) | Stadtbau West (§§ 142, 171b, 172 BauGB) | Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt (§§ 171e, 142 BauGB) | Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) |
|--------------------|--|---|---|--------------------------------|---|---|---|--|
| Neckarbischofsheim | | | X | X | | | | |
| Buchen | Für Buchen wurden keine Fördermöglichkeiten identifiziert. | | | | | | | |
| Philippsburg | | | X | | | | | |
| Nagold | | | X | X | | X | | |
| Remchingen | | | X | X | X | X | | |
| Durmersheim | | | X | X | | | | |

Förderkulisse Modellkommunen in Hessen

| Modellprojekt | Stadtsanierung (§§ 142 BauGB) | Soziale Stadt (§§ 142, 171e BauGB) | Stadtbau in Hessen (§§ 142, 171b, 172 BauGB) | Aktive Kernebereiche in Hessen (§§ 142, 171b, 172 BauGB) | Dorferneuerung in der ländlichen Entwicklung | Bund-Länder-Programm (Städtebaulicher Denkmalschutz) | Zuwendungen für Kulturdenkmäler nach Hessischen DSchG (Objektförderung) |
|---------------|---|------------------------------------|--|--|--|--|---|
| Fürth i. O. | Für Fürth wurden keine Fördermöglichkeiten identifiziert. | | | | | | |

Förderkulisse Modellkommunen in Rheinland-Pfalz

| Modellprojekt | Bund-Länder-Programm Städtebaulicher Denkmalschutz (Historische Stadtbe-reiche) | Denkmalschutz-zuwendungen (DSchG) | Förderung abfallwirt-schaftlicher Maßnah-men und der Sanie-rung von Altlasten | Sanierungsprogramm (§ 142 BauGB) | Entwicklungspro-gramm (§§ 165, 142 BauGB) | Soziale Stadt (§§ 142, 171e BauGB) | Aktive Stadtzentren (§§ 142, 171b, 172 BauGB) | Stadtbau (§§ 142, 171b, 172 BauGB) | Dorferneuerung (§ 18 Landesfinanzausgleichs-gesetz) | Strukturprogramm | Zuwendungen nach EntflechtGesetz und Landesfinanzaus-gleichgesetz |
|---------------|---|-----------------------------------|---|----------------------------------|---|------------------------------------|---|------------------------------------|---|------------------|---|
| Böchingen | | X (teil-weise) | | X | | | | | X | | |
| Haßloch | | | | X | | | | | | | X |

D. Ansprechpartner zu den Förderprogrammen

Baden-Württemberg

| Ansprechpartner | Anschrift |
|---|--|
| Ansprechpartner für das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ | |
| Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg | Hauptstätter Str. 67 70178 Stuttgart <i>Postanschrift:</i> Postfach 10 34 52 70029 Stuttgart Telefon: 0711 231-4 Telefax: 0711 231-5899 E-Mail: poststelle(at)mvi.bwl.de |
| Ansprechpartner für Förderungen im Rahmen der Programme „Landessanierungsprogramm“, „Innenentwicklung, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, „Stadtumbau West“, „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“ sowie Ansprechpartner für städtebaulichen Denkmalschutz und Denkmalschutzzuwendungen (Objektförderung) Bewilligungsbehörde ist das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg. Die Bearbeitung der Anträge für die Aufnahme in die Förderprogramme sowie die Bewirtschaftung der zugewiesenen Mittel und die Prüfung des Verwendungsnachweises erfolgen durch das jeweils zuständige Regierungspräsidium. | |
| Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg | Neues Schloss Schlossplatz 4 70173 Stuttgart <i>Postanschrift:</i> Postfach 10 14 53 70013 Stuttgart Telefon: 0711 279-0 Telefax: 0711 279-3893 E-Mail: poststelle(at)mfw.bwl.de |
| Regierungspräsidium Stuttgart | Ruppmannstraße 21 70565 Stuttgart Telefon: 0711 904-0 Telefax: 0711 904-11190 E-Mail: poststelle(at)rps.bwl.de |



| Ansprechpartner | Anschrift |
|--|--|
| Regierungspräsidium Karlsruhe | 76247 Karlsruhe Telefon: 0721 926-0 Telefax: 0721 926-6211 E-Mail: poststelle(at)rpk.bwl.de |
| Regierungspräsidium Freiburg | Kaiser-Joseph-Straße 167 79098 Freiburg Telefon: 0761 208-0 Telefax: 0761 208-39 42 00 E-Mail: poststelle(at)rpf.bwl.de |
| Regierungspräsidium Tübingen | Konrad-Adenauer-Straße 20 72072 Tübingen Telefon: 07071 757-0 Telefax: 07071 757-3190 E-Mail: poststelle(at)rpt.bwl.de |
| <p>Ansprechpartner für das Förderprogramm „Maßnahmen zur Erfassung und Behandlung altlastverdächtiger Flächen und Altlasten“</p> <p>Bewilligungsbehörden sind die Regierungspräsidien. Anträge sind bei den unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörden bei den örtlich zuständigen Landratsämtern und Bürgermeisterämtern der Stadtkreise zu stellen.</p> | |
| Regierungspräsidien Stuttgart, Karlsruhe, Freiburg, Tübingen | Anschriften siehe oben |
| <p>Ansprechpartner für das Förderprogramm Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)</p> | |
| Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg (MLR) | Kernerplatz 10 70182 Stuttgart Postanschrift: Postfach 10 34 44 70029 Stuttgart Telefon: 0711 126-0 Telefax: 0711 126-2905 E-Mail: poststelle(at)mlr.bwl.de |
| Regierungspräsidien Stuttgart, Karlsruhe, Freiburg, Tübingen | Anschriften siehe oben |

Rheinland-Pfalz

| Ansprechpartner | Anschrift |
|--|--|
| <p>Ansprechpartner für Förderungen im Rahmen der Städtebauförderungsprogramme (Sanierungsprogramm, Entwicklungsprogramm, Soziale Stadt, Stadtumbau, Aktive Stadtzentren, Strukturprogramm, städtebaulicher Denkmalschutz) und der Dorferneuerung</p> <p>Die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) unterstützt und berät die Städte und Gemeinden bei Fragen der kommunalen Entwicklung in städtebaulich-konzeptioneller verfahrenstechnischer und finanzierungstechnischer Hinsicht oder auf andere geeignete Weise. Das Ministerium des Innern, für Sport und Infrastruktur erstellt auf Vorschlag der ADD ein Jahresprogramm für die Förderprogramme und entscheidet dabei über Neuaufnahmen. Die sich daraus ergebenden Anträge der Städte und Gemeinden werden zunächst der ADD vorgelegt, dort vorgeprüft und mit einem Vorschlag an die Bewilligungsbehörde weitergeleitet. Nach Erteilung der Bewilligungsbescheide obliegt der ADD insbesondere die Prüfung der Zuwendungsfähigkeit innerhalb der Vorlage von Zwischen- und Schlussabrechnungen sowie die Freigabe der entsprechenden Fördermittel gegenüber der Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz, Mainz.</p> | |
| Ministerium des Innern, für Sport und Infrastruktur des Landes Rheinland-Pfalz | Abteilung 8: Infrastruktur Schillerplatz 3-5 55116 Mainz Telefon: 06131 16-0 Telefax: 06131 16-3595 E-Mail: poststelle(at)isim.rlp.de |
| ADD Trier | Kornmarkt 6 54290 Trier Telefon: 0651 9494-0 E-Mail: poststelle(at)add.rlp.de |
| ADD Außenstelle Koblenz | Südallee 15-19 56068 Koblenz Telefon: 0261 120-0 E-Mail: poststelle(at)add.rlp.de |
| ADD Außenstelle Neustadt a.d.W. | Friedrich-Ebert-Str. 14 67433 Neustadt a.d.W. Telefon: 06321 99-0 E-Mail: poststelle(at)add.rlp.de |
| <p>Ansprechpartner für Förderungen nach EntflechtGesetz</p> | |
| Ministerium des Innern, für Sport und Infrastruktur des Landes Rheinland-Pfalz | Abteilung 7: Verkehr und Straßen Referat 375 Schienenverkehr, ÖPNV Schillerplatz 3-5 55116 Mainz Telefon: 06131 16-0 Telefax: 06131 16-3595 E-Mail: poststelle(at)isim.rlp.de |

| Ansprechpartner | Anschrift |
|---|---|
| Ansprechpartner für Denkmalschutzzuwendungen (Objektförderung) | |
| Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Landesdenkmalpflege | Schillerstraße 44 - Erthaler Hof 55116 Mainz Telefon: 06131 2016-0 Telefax: 06131 2016-111 oder -222 E-Mail: landesdenkmalpflege(at)gdke.rlp.de |
| Ansprechpartner für Förderung abfallwirtschaftlicher Maßnahmen und der Sanierung von Altlasten | |
| Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung des Landes Rheinland-Pfalz | Abteilung 5: Kreislaufwirtschaft, Bodenschutz, Stoffstrommanagement, Umwelttechnologie Stiftsstraße 9 55116 Mainz Telefon: 06131 16-2663 Telefax: 06131 16-2100 E-Mail: bodenschutz(at)mwkel.rlp.de |

Hessen

| Ansprechpartner | Anschrift |
|--|--|
| Ansprechpartner für Förderungen im Rahmen der Bund-Länder-Förderprogramme (Städtebaulicher Denkmalschutz, Investitionspakt, Aktive Kernbereiche in Hessen, Stadtumbau in Hessen, Soziale Stadt, Stadtsanierung) | |
| Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung | Abteilung I – Landesentwicklung, Städtebau, Wohnungswesen Kaiser-Friedrich-Ring 75 65185 Wiesbaden Telefon: 0611 815-2900 Telefax: 0611 815-2225 E-Mail: poststelle(at)hmwvl.hessen.de |
| Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen – Standort Offenbach | Strahlenbergerstr. 11 63067 Offenbach am Main Telefon: 069 9132-03 Telefax: 069 9132-4636 |
| Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden Telefon: 0611 6906-0 Telefax: 0611 6906-140 E-Mail: denkmalamt.hessen(at)denkmalpflege-hessen.de |

E. Ansprechpartner der Regionalverbände

| Ansprechpartner | Anschrift |
|---|--|
| Regionalverband Mittlerer Oberrhein Dr. Sebastian Wilske | HAUS DER REGION Baumeisterstraße 2 76137 Karlsruhe Telefon: 0721 35502-26 Telefax: 0721 35502-22 E-Mail: sebastian.wilske(at)region-karlsruhe.de |
| Regionalverband Nordschwarzwald Dipl.-Ing. Kerstin Baumann | Habermehlstraße 20 75172 Pforzheim Telefon: 07231 14784-16 Telefax: 07231 14784-11 E-Mail: siedlung(at)nordschwarzwald-region.de |
| Verband Region Rhein-Neckar Dipl.-Ing. Maren Preuss | P7, 20-21 68161 Mannheim Telefon: 0621 10708-52 Telefax: 0621 10708-34 E-Mail: maren.preuss(at)vrrn.de |

