

Nachverdichtung und
Innenentwicklung.
Kompliziert,
aber lohnenswert!



Ein Bericht aus Forschung und Praxis aus
dem Forschungsprojekt:

**Nachverdichtung als Chance zur
Ortskernbelebung in suburbanen
Gemeinden?**

Institut für Geographie und Regionalforschung
der Universität Wien
22. Oktober 2012

Dr. Peter Görgl



INHALT

AUSGANGSLAGE

FORSCHUNGSFRAGEN

PROJEKTDESIGN

BEISPIELE AUS DER ANALYSE

BLICK ÜBER DEN TELLERRAND

HOFFUNGSVOLLER AUSBLICK



AUSGANGSLAGE

Wachstumsdruck in Gemeinden rund um Wien.

Spezielle **demographische Situation** in den **Einfamilienhausgebieten** der 1960er bis späten 1970er Jahre.

Parzellen- und Eigentümerstrukturen vs. kommunale Entwicklungsabsichten vs. Investorenintentionen.



NACHVERDICHTUNG UND INNENENTWICKLUNG. KOMPLIZIERT, ABER LOHNENSWERT! NÖ-KLEINREGIONENTAG 2012

AUSGANGSLAGE

Wachstumsdruck in Gemeinden rund um Wien.

Spezielle **demographische Situation** in den **Einfamilienhausgebieten** der 1960er bis späten 1970er Jahre.

Parzellen- und Eigentümerstrukturen vs. kommunale Entwicklungsabsichten vs. Investorenintentionen.



nachher



vorher

NACHVERDICHTUNG UND INNENENTWICKLUNG. KOMPLIZIERT, ABER LOHNENSWERT! NÖ-KLEINREGIONENTAG 2012

FORSCHUNGSFRAGEN

Welche **Nachverdichtungspotenziale** gibt es in den Gemeinden?

Welche **Chancen** und welche **Nebenwirkungen** sind mit Innenentwicklung und Nachverdichtung verbunden (in **städtebaulicher, infrastruktureller, sozialräumlicher** und **ökonomischer** Hinsicht)?

Welche **Steuerungsmechanismen** gibt es?



NACHVERDICHTUNG UND INNENENTWICKLUNG. KOMPLIZIERT, ABER LOHNENSWERT! NÖ-KLEINREGIONENTAG 2012

PROJEKTDESIGN

Analyse **exemplarischer Wohngebiete** in 4 suburbanen Gemeinden.

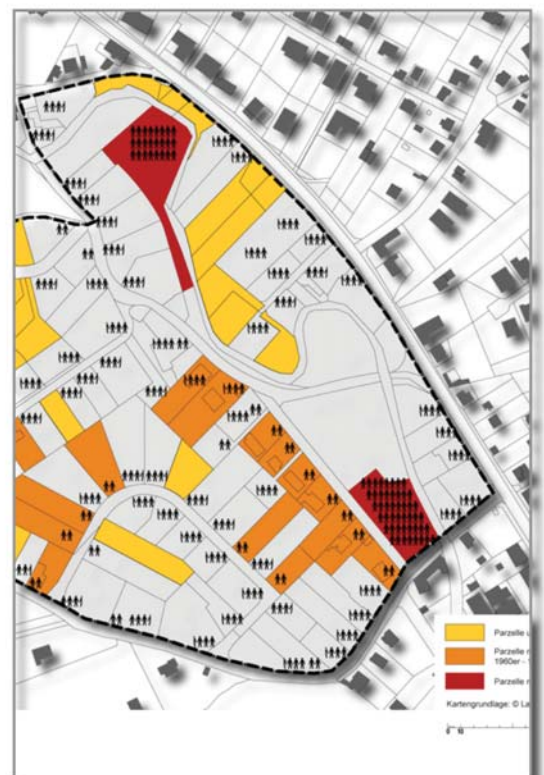
Städtebauliche und sozialräumliche Bewertung von geplanten bzw. realisierten Nachverdichtungsprojekten.

Experteninterviews und Workshops **Verwaltung/Planung/ Land NÖ.**

Intensive Interviews mit 7 **Bauträgern.**

Entwicklung von **Nachverdichtungs-Szenarien.**

Welche **Strategien zur Steuerung von Innenentwicklung** und Nachverdichtung gibt es anderswo? Ein **Blick über den Tellerrand:** Best-Practice-Beispiele aus Deutschland und der Schweiz.



NACHVERDICHTUNG UND INNENENTWICKLUNG. KOMPLIZIERT, ABER LOHNENSWERT! NÖ-KLEINREGIONENTAG 2012

BEISPIELE AUS DER ANALYSE

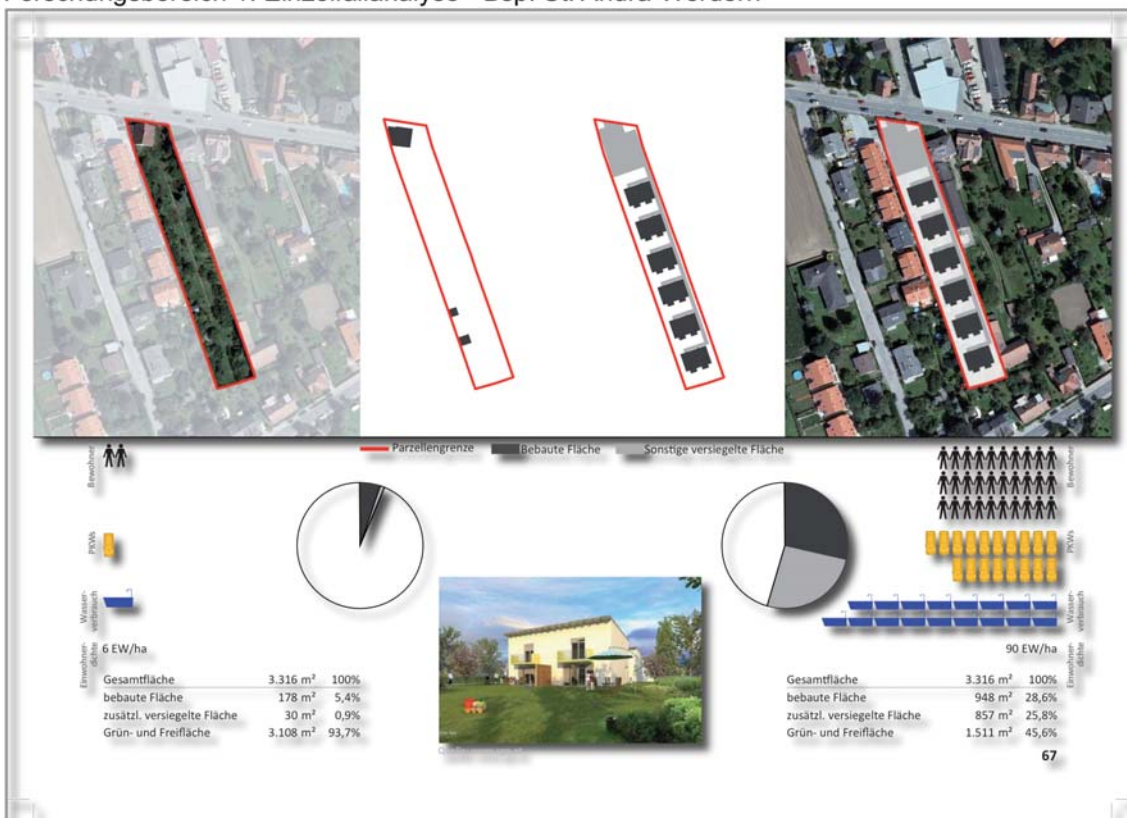
Forschungsbereich 1: Einzelfallanalyse - Bsp. St. Andrä-Wördern



NACHVERDICHTUNG UND INNENENTWICKLUNG. KOMPLIZIERT, ABER LOHNENSWERT! NÖ-KLEINREGIONENTAG 2012

BEISPIELE AUS DER ANALYSE

Forschungsbereich 1: Einzelfallanalyse - Bsp. St. Andrä-Wördern



NACHVERDICHTUNG UND INNENENTWICKLUNG. KOMPLIZIERT, ABER LOHNENSWERT! NÖ-KLEINREGIONENTAG 2012

BEISPIELE AUS DER ANALYSE

Forschungsbereich 2: Analyse Siedlungsgebiete - Bsp. Sozialraumwolke Gablitz



NACHVERDICHTUNG UND INNENENTWICKLUNG. KOMPLIZIERT, ABER LOHNENSWERT! NÖ-KLEINREGIONENTAG 2012

BEISPIELE AUS DER ANALYSE

Forschungsbereich 2: Analyse Siedlungsgebiete - Bsp. Parzellenerfassung Gerasdorf



NACHVERDICHTUNG UND INNENENTWICKLUNG. KOMPLIZIERT, ABER LOHNENSWERT! NÖ-KLEINREGIONENTAG 2012

BLICK ÜBER DEN TELLERRAND

In der **Schweiz** und in **Deutschland** sind die Themen Innenentwicklung und Nachverdichtung seit vielen Jahren weit oben auf den **politischen** und **wissenschaftlichen Agenden** zu finden.

Überall, wie auch in NÖ, dreht es sich um **drei große Fragen**:

1. Welches **Nachverdichtungs-/Innenentwicklungspotenzial** hat meine Gemeinde?
2. **Wie** komme ich an die betreffenden Flächen ran?
3. **Was** baue ich am besten drauf?



NACHVERDICHTUNG UND INNENENTWICKLUNG. KOMPLIZIERT, ABER LOHNENSWERT! NÖ-KLEINREGIONENTAG 2012

BLICK ÜBER DEN TELLERRAND

Best-Practice-Analyse zu diesen drei Fragen:

Auswertung von 60 Best-Practice-Beispielen aus Deutschland/CH.

Vor-Ort-Analysen/Expertentermine in Bayern und Baden-Württemberg.

Durchführung eines international besetzten Workshops in St. Pölten.



NACHVERDICHTUNG UND INNENENTWICKLUNG. KOMPLIZIERT, ABER LOHNENSWERT! NÖ-KLEINREGIONENTAG 2012

BLICK ÜBER DEN TELLERRAND

Erste Schlussfolgerungen:

In Deutschland existiert seit Ende der 1990er Jahre ein **gesteigertes Problembewusstsein** zum Thema nachhaltiges Flächenmanagement.

Viele, sehr gute Ansätze setzen sich aktiv mit dem **Spannungsfeld** auseinander, in dem Innenentwicklung steht (Landes-/ Regionalplanung, kommunale Planungshoheit, Interessen von Parzelleneigentümern, Investoren, Banken etc.).

Aus diesem Spannungsfeld ergeben sich einige **Chancen**:

- Innovative Zusammenarbeit mit **Banken und Sparkassen**.
- Aktive Einbindung der **Bevölkerung**.
- Aktive Einbindung von **Investoren**.
- **Interkommunale Zusammenarbeit** „Innen vor Außen“ (z.B. interkommunale Baulückenbörsen).



NACHVERDICHTUNG UND INNENENTWICKLUNG. KOMPLIZIERT, ABER LOHNENSWERT! NÖ-KLEINREGIONENTAG 2012

BLICK ÜBER DEN TELLERRAND

Beispiel Pfullingen, Baden-Württemberg, ca. 18.700 Einwohner:

Flächenmanagement seit 2007. **Aktive Ansprache** von 218 Baulücken-Eigentümern und Versuch, diese zu **sensibilisieren**. Davon **121 positive Rückmeldungen** und **56 aktivierte Grundstücke**. Bis heute davon **36** vermittelt.

Dies entspricht mehr als **36.000 qm innen entwickelter Fläche!**

Nachhaltiges Bauflächenmanagement Pfullingen (NBP)

Zentrales Anliegen des NBP ist es, die Inanspruchnahme neuer Flächen im Sinne einer ökologischen Flächenpolitik zu reduzieren, vorhandene Potentiale bedarfsorientiert zu entwickeln und am Markt unterzubringen. Nachhaltigkeit bedeutet in diesem Zusammenhang aber auch ein breitgefächertes Angebot an Bauflächenpotentialen für all Bürgerinnen und Bürger.

Die Attraktivität des Wohnstandorts Pfullingen 2020 baut im Wesentlichen auf 4 Säulen auf:

1. Weiterentwicklung des bestehenden Wohngebiets „Mauer-Weil“ mit den Bauabschnitten I+II.
2. „Wohnen auf der Karlishöhe“ als Abrundung der bestehenden Wohngebiete Brühl bzw. Hägle.
3. Stärkung der Innenentwicklung durch die Aktivierung von Bauflächenpotentialen im Bestand (Baulücken).
4. Stärkung der Innenentwicklung durch die Aktivierung von gewerblichen Brachflächen (Konversions- bzw. Umnutzungsflächen).

Nachhaltiges Bauflächenmanagement für Pfullingen (NBP 2020)

Stadt Pfullingen		2010	
Außenentwicklung		Innenentwicklung	
Mauer-Weil I+II Beginn 2010 abschrittweise Realisierung (bedarforientiert) Baupläne SA 1-10 insgesamt 2,2 ha Bauland	Wohnen auf der Karlishöhe Beginn 2011 abschrittweise Realisierung (bedarforientiert) Baupläne SA 1-28 insgesamt 2,8 ha Bauland	Bauplatzbörse 101 private Grundstücke ab sofort verfügbar	Konversions-/ Brachflächen Wendler Ost (realisiert) Wendler West (ung. Wohnstellen 18) Blessing-Areal BSU

Stadt Pfullingen Quelle: www.pfullingen.de

NACHVERDICHTUNG UND INNENENTWICKLUNG. KOMPLIZIERT, ABER LOHNENSWERT! NÖ-KLEINREGIONENTAG 2012

HOFFNUNGSVOLLER AUSBLICK 1:

Was kann das Land tun?

Maßnahmen fördern, die Innenentwicklung forcieren:

- Förderung **spezieller Wohnbauprojekte** (z.B. Innenentwicklung und demographischer Wandel)
- **Informationsoffensive** „Sensibilisierung für Innenentwicklung/Nachverdichtung“
- Bereitstellung von **Analyse-Werkzeugen** und anderen Hilfen (Tools zur Erfassung von Baulücken, Musteranschreiben, Folgekostenrechner wie NIKK)
- Unterstützung bei kommunalen Workshops und beim Umsetzen von Nachverdichtungsstrategien auf kommunaler Ebene



NACHVERDICHTUNG UND INNENENTWICKLUNG. KOMPLIZIERT, ABER LOHNENSWERT! NÖ-KLEINREGIONENTAG 2012

HOFFNUNGSVOLLER AUSBLICK 2:

Was kann die Gemeinde tun?

- I **Freiwilliges Bekenntnis** zu „Innen vor Außen“
- II **Erfassung** aller Baulücken (aktives Flächenmanagement)
- III **Aktivierung** und **Einbindung** aller relevanten Akteure



NACHVERDICHTUNG UND INNENENTWICKLUNG. KOMPLIZIERT, ABER LOHNENSWERT! NÖ-KLEINREGIONENTAG 2012

FAZIT:

Innenentwicklung ist ein **komplizierter und langwieriger Prozess** - auch erfolgreiche Projekte sind eher kleine als ganz große Würfe und tragen erst nach einigen Jahren Früchte.

In **hochverdichteten Teilgebieten** muss Innenentwicklung forciert werden (Zersiedelung, knappe Baulandreserven, demographischer Wandel in Einfamilienhausgebieten der 1960er und 1970er Jahre).

In **weniger dynamischen** Teilgebieten muss Innenentwicklung forciert werden (Unter-/ bzw. Wieder-Auslastung vorhandener Infrastruktur anstelle neuer Anlagen, Attraktivierung des Bestands durch innovative Konzepte).

Innenentwicklung ist **nur scheinbar teurer** und schwieriger als Neuausweisungen, aber: Die **Folgekosten** von großflächigen Wohngebieten mit geringer Dichte sind in **ökonomischer** und **ökologischer**, aber auch in **sozialräumlicher** Hinsicht enorm hoch! Mit zunehmender Entfernung zum Ortskern nehmen viele dieser Kosten deutlich zu und gehen auf Kosten der gesamten lokalen Bevölkerung (Ver-, Entsorgungsgebühren, Verkehr, Siedlungsbrei ohne funktionierende Mitte etc.).

Aktives Zugehen auf die betreffenden Akteure, Einbindung, **kontinuierliche Kommunikation** und **Transparenz** des Prozesses sind das A und O erfolgreicher Innenentwicklungsstrategien. Das ist mühsam, aber: **Stadt- und Ortsentwicklung erfordern immer einen langen Atem!**



NACHVERDICHTUNG UND INNENENTWICKLUNG. KOMPLIZIERT, ABER LOHNENSWERT! NÖ-KLEINREGIONENTAG 2012

FAZIT:

Innenentwicklung ist ein **komplizierter und langwieriger Prozess** - auch erfolgreiche Projekte sind eher kleine als ganz große Würfe und tragen erst nach einigen Jahren Früchte.

In hochverdichteten Teilgebieten muss Innenentwicklung forciert werden (Zersiedelung, knappe Baulandreserven, demographischer Wandel in Einfamilienhausgebieten der 1960er und 1970er Jahre).

In weniger dynamischen Teilgebieten muss Innenentwicklung forciert werden (Unter-/ bzw. Wieder-Auslastung vorhandener Infrastruktur anstelle neuer Anlagen, Attraktivierung des Bestands durch innovative Konzepte).

Innenentwicklung ist **nur scheinbar teurer** und schwieriger als Neuausweisungen, aber: Die **Folgekosten** von großflächigen Wohngebieten mit geringer Dichte sind in **ökonomischer** und **ökologischer**, aber auch in **sozialräumlicher** Hinsicht enorm hoch! Mit zunehmender Entfernung zum Ortskern nehmen viele dieser Kosten deutlich zu und gehen auf Kosten der gesamten lokalen Bevölkerung (Ver-, Entsorgungsgebühren, Verkehr, Siedlungsbrei ohne funktionierende Mitte etc.).

Aktives Zugehen auf die betreffenden Akteure, Einbindung, **kontinuierliche Kommunikation** und **Transparenz** des Prozesses sind das A und O erfolgreicher Innenentwicklungsstrategien. Das ist mühsam, aber: **Stadt- und Ortsentwicklung erfordern immer einen langen Atem!**



NACHVERDICHTUNG UND INNENENTWICKLUNG. KOMPLIZIERT, ABER LOHNENSWERT! NÖ-KLEINREGIONENTAG 2012