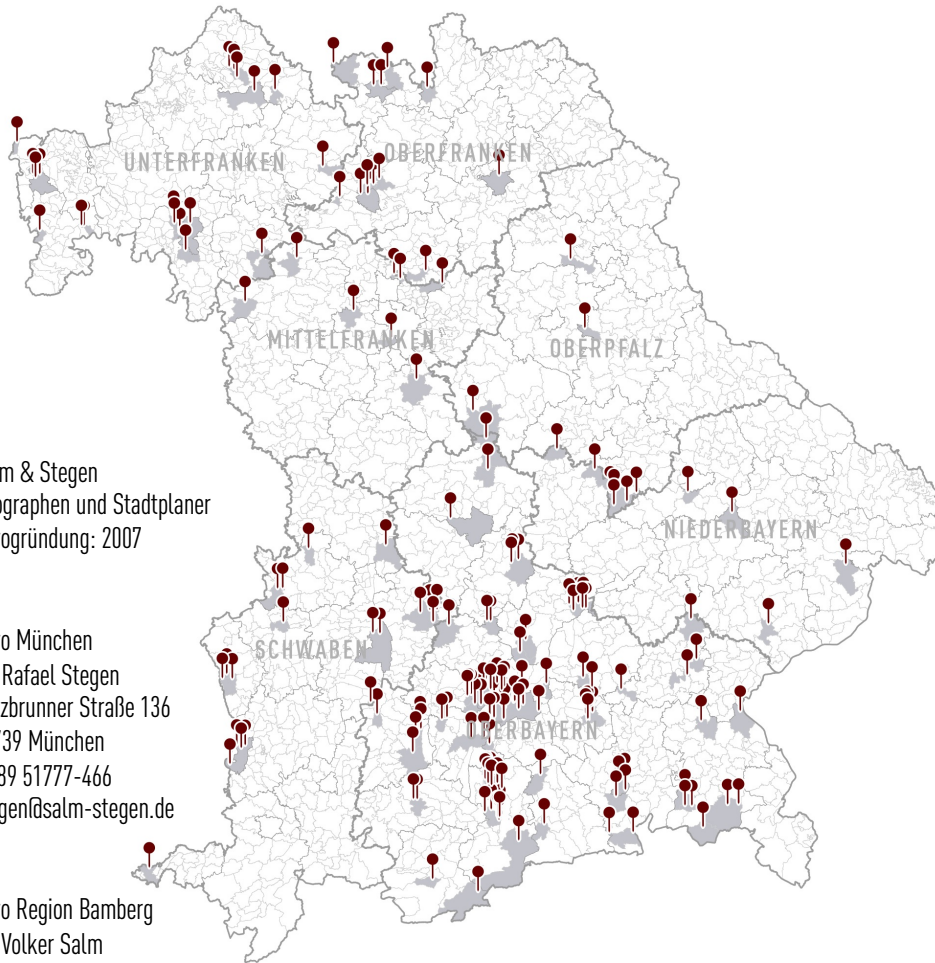


Kommunikationsstrategien, Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit im Flächenmanagement

Dr. Rafael Stegen
Salm & Stegen PartG - Geographen und Stadtplaner
München | Memmelsdorf

SALM & STEGEN

Geographen und Stadtplaner PartG



Salm & Stegen
Geographen und Stadtplaner
Bürogründung: 2007

Büro München
Dr. Rafael Stegen
Putzbrunner Straße 136
81739 München
T 089 51777-466
stegen@salm-stegen.de

Büro Region Bamberg
Dr. Volker Salm
Kellerstraße 6A
96117 Memmelsdorf
T 0951 509829-14
salm@salm-stegen.de

Quelle: Salm & Stegen, Bayerische Vermessungsverwaltung



Portfolio:

- Integrierte Stadt- und Ortsentwicklung (ISEK und VU gem. § 141 BauGB)
- Einzelhandelskonzepte
- Bevölkerungsvorausberechnungen und Bedarfsplanung soziale Infrastruktur
- Baulandentwicklung, Folgekostenberechnungen in Verb. m. §11 BauGB, Wohnraumkonzepte
- Innenentwicklung und Flächenmanagement
- Interkommunale Kooperation
- Forschung und Evaluation (u.a. für StMAS und ehem. Oberste Baubehörde im StMI)
- Umsetzungsbegleitung als laufende Beratung
- Moderationsleistungen, Jury-Tätigkeiten, Konzeptvergaben

knapp 20 Jahre Erfahrung in der Kommunalberatung, davon 15 Jahre in der Selbstständigkeit
zahlreiche Lehraufträge und Jurytätigkeiten

Wir beraten überwiegend kleinere und mittlere Kommunen zwischen 3.000 und 30.000 Einwohnern.

Kommunikationsstrategien, Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit im Flächenmanagement

Teil I Grundlegende Überlegungen

- Rahmenbedingungen in Mittelfranken
- Einordnung in die Innenentwicklung
- Adressaten
- Kommunikation: Instinkt, Strategie oder voll daneben?
- Beispiele für „Framing“ und „Involvement“

Teil II Beispiele für Öffentlichkeitsarbeit im Flächenmanagement

- Was erfordert erfolgreiche Öffentlichkeitsarbeit?
- Beispiel Markt Wolnzach
- Beispiel Ökomodell Achentäl e.V.

Teil III Beispiele für Beteiligungsformate im Flächenmanagement

- Beispiel Markt Wolnzach

Teil I

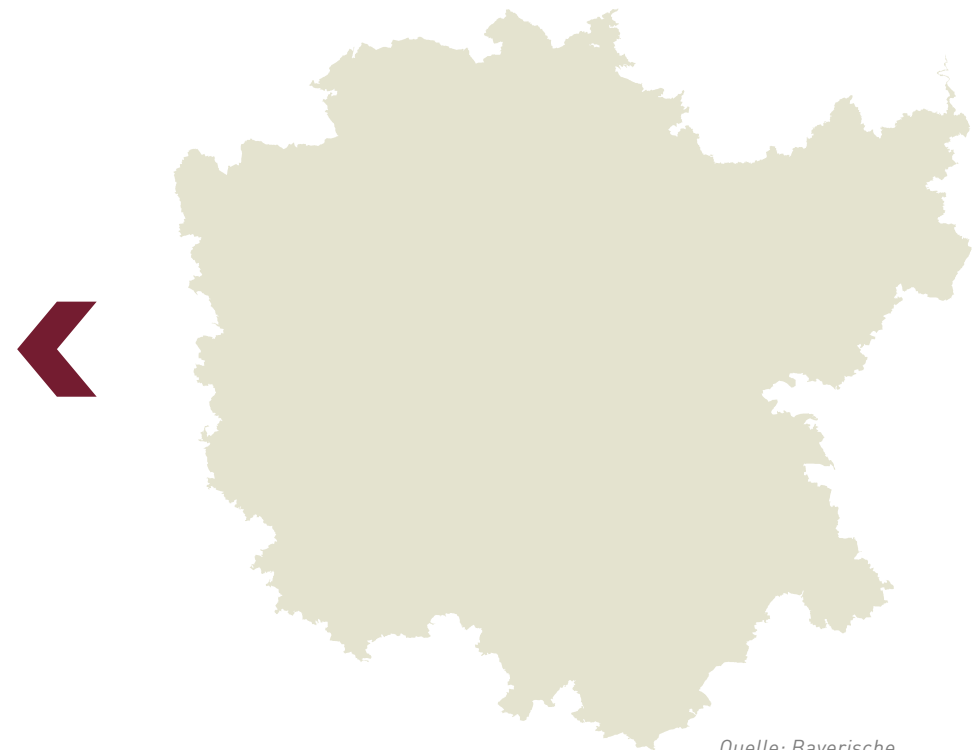
Grundlegende Überlegungen zur Kommunikation und Beteiligung

Rahmenbedingungen einer „Kommunikationsstrategie“ und der Beteiligungsprozesse in Mittelfranken

Gemeindestruktur Mittelfranken

Einwohnerzahl	Zahl der Gemeinden
bis unter 5.000 EW	145
5.000 bis unter 10.000 EW	34
10.000 bis unter 100.000 EW	28
100.000 EW und mehr	3

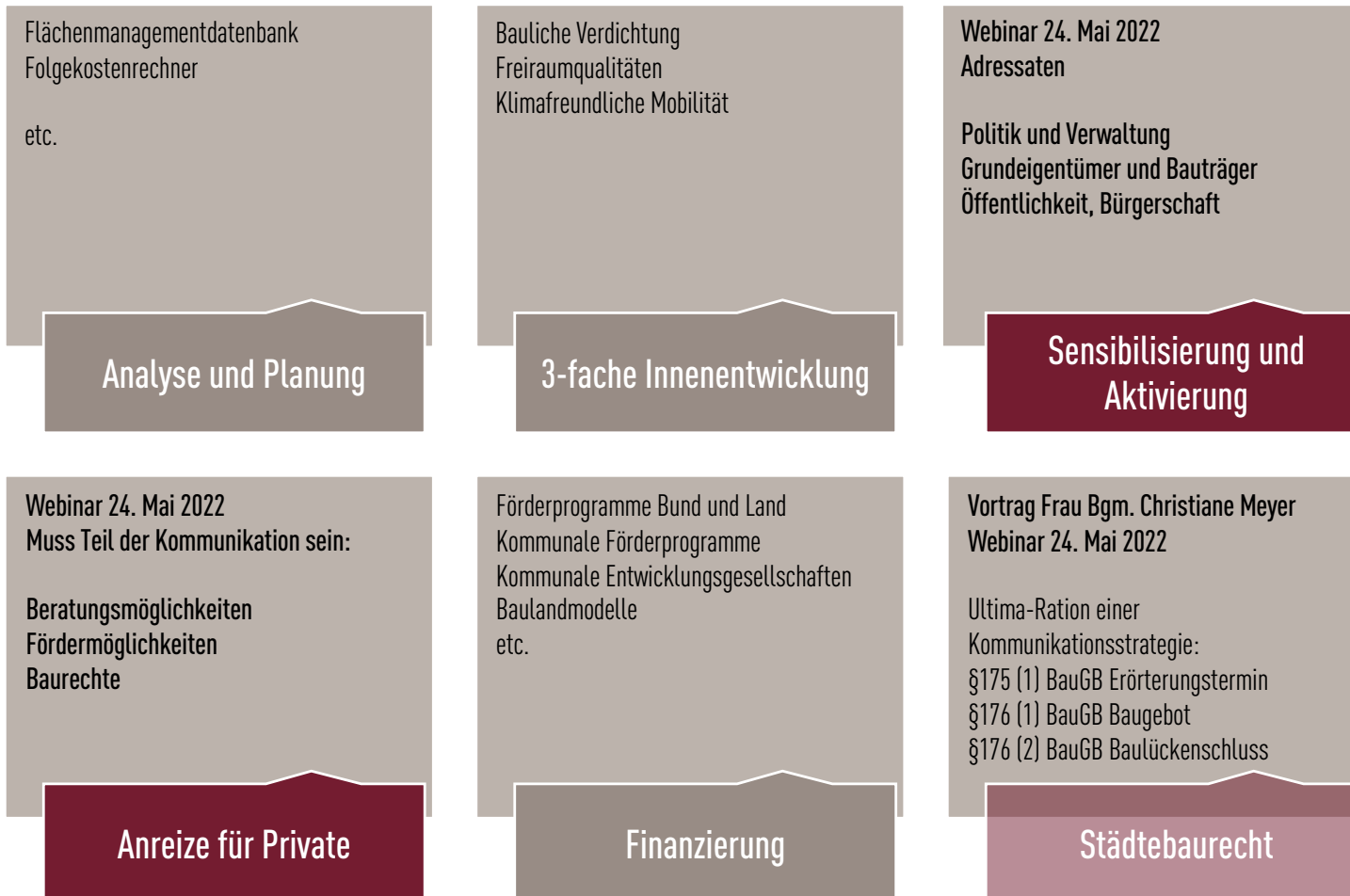
Quelle: LfStaD 2022, Stand 3. Quartal 2021, Auswertung Salm & Stegen 2022.



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

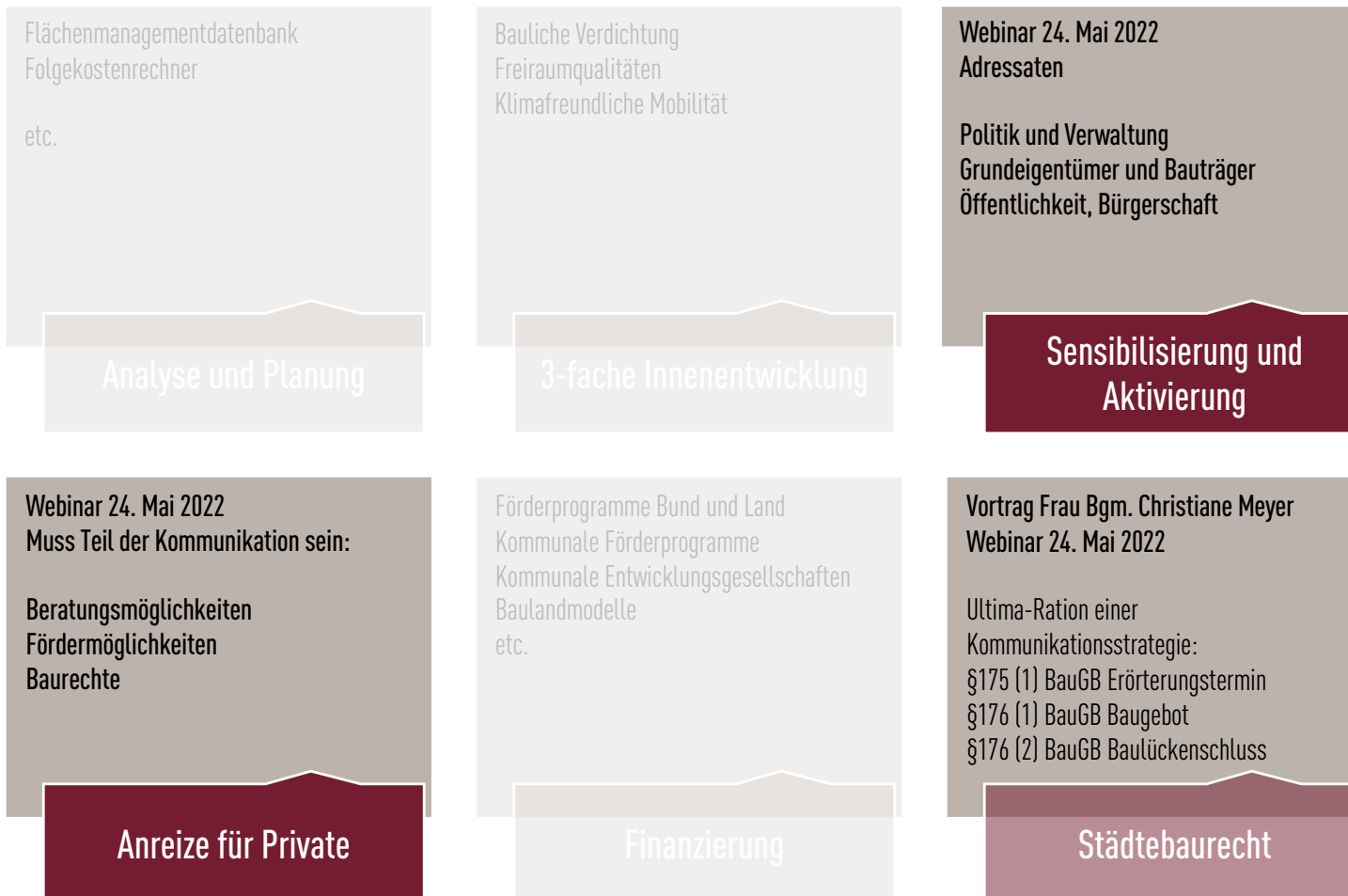
- Was ist in der jeweiligen Gemeinde umsetzbar, vor allem in den kleineren Gemeinden?
- Suche nach geeigneten Strukturen der Umsetzung von Kommunikation und Beteiligung

Einordnung der Kommunikation und Beteiligung in den „Werkzeugkasten Innenentwicklung“



Quelle: Salm & Stegen 2022

Einordnung der Kommunikation und Beteiligung in den „Werkzeugkasten Innenentwicklung“



Quelle: Salm & Stegen 2022

(Haupt-)Adressaten der Kommunikation und Beteiligung im Flächenmanagement



„Beim Thema *Flächensparen* kommt der *Bauleitplanung* der Kommunen (**Politik und Verwaltung**) eine *Schlüsselrolle* zu.



Quelle: Fotolia



„Beim Thema *Innenentwicklung* kommt den (*privaten*) **Grundeigentümern und Projektentwicklern** eine *Schlüsselrolle* zu.



Quelle: Fotolia



„Bei der *Akzeptanz für Innenentwicklung und Nachverdichtung* kommt der **Öffentlichkeit und Bürgerschaft** eine *Schlüsselrolle* zu (*als Nachfrager und Nachbarn*).

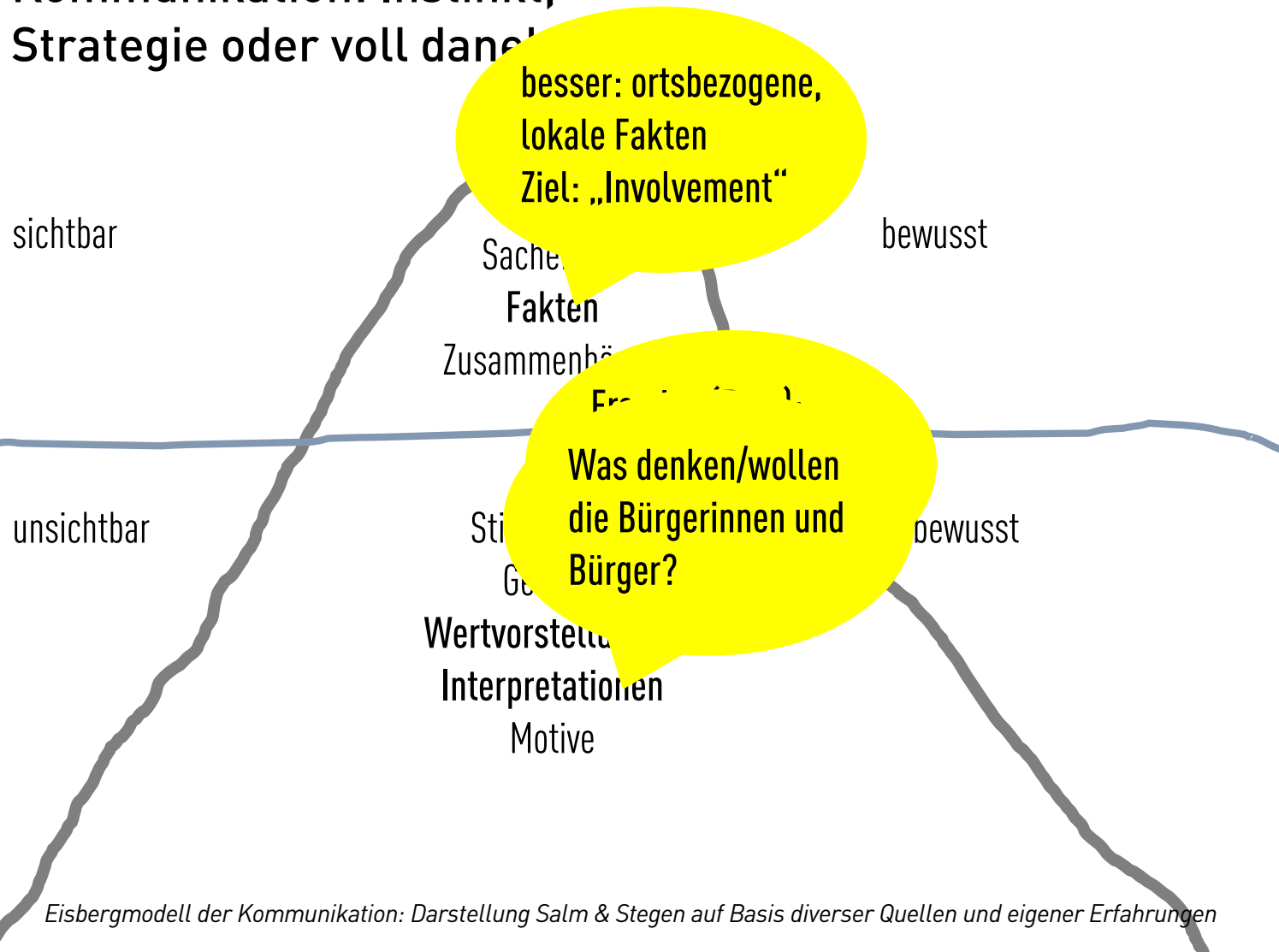
Das Phänomen „NIMBY“

- grundsätzlich positive Haltung der Öffentlichkeit gegenüber Nachverdichtung und Flächensparen, aber wenn es dann vor der eigenen Haustür passiert...
- Planungen müssen durch Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligungsprozesse begleitet werden



Quelle: Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung; Bevölkerungsbefragung zur Stadtentwicklung 2021

Kommunikation: Instinkt, Strategie oder voll daneben?



Kommunikationsstrategie (muss beide Ebenen beachten)

- **schonungslos**
- gut im Plenum möglich
- v.a. „Senden“
- eher sachlich

- **behutsam**
- im „geschützten Raum“ besser; Vertraulichkeit herstellen / Befindlichkeiten bedienen
- v.a. auch „Zuhören“
- eher zwischenmenschlich

Beispiel: ortsbezogene Fakten darstellen!

Involvement: kognitive (wahrnehmend) und affektive (gefühlsmäßige) Beteiligung einer Person an der mentalen Verarbeitung von Informationen.

Ergebnis eines erfolgreichen Involvements:

„Die demographischen Eckwerte und Trends waren den Leuten ja weitgehend bekannt, aber das mit den Fussballfeldern, das ist den Leuten im Gedächtnis geblieben, da wurde drüber gesprochen, das hat nachdenklich gemacht...“

(Zitat Bürgermeister)

Die heutigen Münnerstädter nehmen mehr als 80 Fussballfelder mehr Wohnbaufläche in Anspruch, als die Münnerstädter im Jahr 1990, trotz Einwohnerrückgang!

Das sind rund 60 ha.

Darstellung:
Salm & Stegen

Beispiel: Framing „Geschosswohnungsbau“ im ländlichen Raum

Framing: unterschiedliche Formulierungen einer Botschaft beeinflussen – bei gleichem Inhalt – das Verhalten des Empfängers unterschiedlich.



In der Heimat wohnen

Stadt Hollfeld
Oberfranken

Einwohnerzahl: 5.090

Quelle: In der Heimat wohnen GmbH & Co.
KG Hollfeld



Wohnen am Klosteranger

Gemeinde Weyarn
Oberbayern

Einwohnerzahl: 3.900

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr (2021):
Zukunftsweisender Städtebau.



Wohn- und Dienstleistungszentrum Heroldsbach

Gemeinde Heroldsbach
Oberfranken

Einwohnerzahl: 5.000

Quelle: 2-bs Architekten Gesellschaft mbH

Teil II

Beispiele für Öffentlichkeitsarbeit im Flächenmanagement

Beispiel Öffentlichkeitsarbeit

Was benötigt erfolgreiche Öffentlichkeitsarbeit?

- der Aufgabe **angemessene Professionalität** (Inhalt und Gestaltung)
- eine gewisse **Intensität und Beharrlichkeit** (Reichweite, Durchdringung, „Grundrauschen“)
- nicht unbedingt eine externe „Kommunikationsagentur“
- aber: eine **Projekt- oder Organisationsstruktur**

Beispiel Öffentlichkeitsarbeit – Markt Wolnzach (Obb.; 11.800 EW)

Einbettung der Befragungen in eine Öffentlichkeitsarbeit mit Wiedererkennungswert

Markt Wolnzach
gemeinsam gestalten - miteinander leben

Im Fokus Innenentwicklung Wohnbauland

Befragung der Grundeigentümer Juli/August 2020

Verfügbarkeit von Grundstücken
Planungsabsichten
Beratung

Markt Wolnzach
gemeinsam gestalten - miteinander leben

Im Fokus Flächenmanagement Gewerbe

Unternehmensbefragung Juli/August 2020

Flächennachfrage
Erweiterungs- und Verlagerungsabsichten
künftige Standortanforderungen

Markt Wolnzach
gemeinsam gestalten - miteinander leben

STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
VERBUND BAYERN

Fragebogen für Grundeigentümer im Markt Wolnzach

1 Bitte machen Sie zunächst eine allgemeine Angabe zur Nutzung des Grundstücks oder Gebäudes. Bitte ordnen Sie die aktuelle Nutzung der zutreffendsten Beschreibung zu!

Bei der aktuellen Nutzung des Grundstücks handelt es sich um...

- ein unbebautes Grundstück
- ein geringfügig bebautes Grundstück
- eine Gewerbebrache (ohne aktive Nutzung)
- ein gewerblich genutztes Grundstück (aktiv oder mit Restnutzung)
- ein leer stehendes oder untergenutztes Wohnhaus
- eine leer stehende landwirtschaftliche Hofstelle
- eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Restnutzung
- keine der genannten Nutzungen, sondern _____
- weiß nicht, keine Angabe

2 Bestehen Ihrerseits konkrete Überlegungen oder Planungen zur (Weiter-)Entwicklung des Grundstücks bzw. Gebäudes?

- Nein, ich habe dazu keine konkreten Überlegungen oder Planungen.
- Ja, ich habe dazu bereits konkrete Überlegungen oder Planungen.
 - Falls ja, welche denn? (bitte Zutreffendes ankreuzen, Mehrfachantworten sind möglich)
 - Verkauf, Vererbung, Verpachtung etc.
 - Anbau, Aufstockung
 - Abriss, Teilabriss, Freilegung
 - Grundstücksteilung
 - Bebauung (Neubau, Ersatzbebauung)
 - Sonstiges _____
 - Sanierung / Umbau im Bestand
 - weiß nicht, keine Angabe

3 Innerhalb welchen Zeitraums rechnen Sie denn grundsätzlich mit einer (Weiter-)Entwicklung des Grundstücks bzw. Gebäudes?

- innerhalb der nächsten 5 Jahre
- in 6 bis 10 Jahren
- frühestens in 11 bis 15 Jahren
- nicht absehbar

► bei einem Kreuz in dieser Zeile, weiter mit Frage 5!
► bei einem Kreuz in dieser Zeile, weiter mit Frage 4!

Quelle: Markt Wolnzach, Hummel Kraus, Salm & Stegen

Beispiel Öffentlichkeitsarbeit – Ökomodell Achenal e.V.

Das Ökomodell Achenal hat sich einst mit dem Ziel zusammengefunden, **die über Jahrhunderte gewachsene Kulturlandschaft** mit ihrer kleinteiligen bäuerlichen Struktur, der Bewirtschaftungsform der Bergwälder und ihren Natur- und Landschaftsschutzgebieten in ihrer Artenvielfalt in Fauna und Flora **zu erhalten** sowie Land- und Forstwirtschaft, Handel und Handwerk, Gastronomie und Tourismus in ein **ausgewogenes Ökomodell** miteinzubeziehen.

Innenentwicklung mit dem Ziel weiteren Flächenverbrauch zu reduzieren wird so quasi zum originären Handlungsfeld des Ökomodells.

Die 9 kleinen Kommunen (zwischen 1.200 und 7.000 EW) haben sich eine Struktur gegeben, innerhalb der sie in der erforderlichen Ernsthaftigkeit arbeitsfähig sind (seit 1999)!



ÖKOMODELL ACHENTAL **INNENENTWICKLUNGSKONZEPT**



SALM & STEGEN
Geographen und Stadtplaner

micheller und schalk GmbH
landschaftsarchitektur und urbanismus

Beispiel Öffentlichkeitsarbeit – Ökomodell Achentäl e.V.



Innenentwicklung, ein Lebensgefühl

Erstellt von Dr. Rafael Stegen | 13.05.2020

Aktueller Sachstand über das Innenentwicklungskonzept der integrierten ländlichen Entwicklung im Achentäl

Die Diskussion „weniger Fläche für die Siedlungsentwicklung in unseren Städten und Gemeinden in Anspruch zu nehmen besteht bereits seit längerem. In der Vergangenheit wurde diese Diskussion oft mit einem erhobenen Zeigefinger geführt, was von vielen Grundbesitzern und interessierten Hauseigentümern als eher negativ empfunden wurde. Eigentlich will jeder sagen „ja, klar, das machen wir so“. Doch wenn es um den eigenen Besitz geht - sei es Auto, Haus, Grundstück oder das eigene Verhalten - dann wird die Aussage oft brüchig, das Problembewusstsein weicht und das Handeln bleibt weitestgehend unverändert. Die Auseinandersetzung mit den Folgen unseres Handelns auch und insbesondere für zukünftige Generationen hat nicht zuletzt aufgrund der immer spürbareren Veränderungen unserer Lebensumwelt sowie der hierauf gründenden "Trislay for future" Bewegung wieder an Dynamik gewonnen.

Vielleicht ist der Zeitpunkt inzwischen reifer, das Thema des Flächenparens und der persönlichen Zurücknahme bei der Beanspruchung von Grund und Boden erneut zu diskutieren und einen verbindlichen, glaubwürdigen und zukunftsfähigen planerischen, politischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Umgang damit zu entwickeln. Reifer deswegen, weil auch andere Gründe dazu beitragen, unsere Gemeinden nicht bedingungslos weiter in die Fläche zu entwickeln und die historischen Mitten und Gebilde ihrem Schicksal zu überlassen.

Weniger Familie, wenig Idyllreichtum bei den Wohnformen

Da ist zunächst der fortschreitende Verlust des so genannten Generationenmodells, bei dem die Generationen einer Familie untereinander für die familiäre Fürsorge verantwortlich sind. Die Entwicklung zur Dienstleistungsgesellschaft hat u.a. dazu geführt, dass die Generationen nicht mehr am selben Ort und unter demselben Dach ihr Leben verbringen. Insbesondere in ländlichen Gemeinden beobachten wir daher eine Vereinsamung bzw. Überforderung älterer Menschen, die in einem großen Haus mit großem Garten räumlich auf sich allein gestellt sind. Das Altern an alternativen Wohnformen mit Gemeinschaftsflächen und individuellen Betreuungsmöglichkeiten in lokaler Nachbarschaft wirkt daher sehr lebendiger. Dies gilt aber nicht nur für ältere Menschen, sondern auch für Jüngere: Die Diversifizierung des Wohnangebots (Erweiterung durch viele verschiedene Wohnungsgrößen und Finanzierungsformen) als Reaktion auf die Individualisierung unserer Gesellschaft ist inzwischen auch in ländlichen Gemeinden ein wichtiges Zukunftsthema.

Wie und wo wollen die Einwohner einer Gemeinde zukünftig wohnen? Bei der Beantwortung dieser Frage gewinnt eine funktionale Vielfalt gegenüber monofunktionalen Strukturen eine neue Bedeutung. Man könnte auch sagen, wir entdecken die kurzen Wege und belebten Ortsmitten wieder. In einem Motto der Bundesstiftung Baukultur heißt es: „Wir möchten Lust machen auf *bequeme Orte mit weniger Fläche*.“ Kompaktheit hat eben neue städtebaulichen Vorzügen auch einen hohen sozialen Mehrwert: Innenentwicklung, ein Lebensgefühl!

Aber was tun, wenn für die Wiederentdeckung keine Flächen vorhanden sind? Wohnraum, vor allem bezahlbarer Wohnraum, wird dringend benötigt, gerne auch in der Ortsmitte. Die Antwort auf die Frage heißt: „Grunderwerb fördern!“ In unseren Städten und Gemeinden liegen zahlreiche idyllische Grundstücke brach, und Flächen sowie Gebäude sind untergenutzt. Dies bezieht sich im Übrigen auch auf die vielen allein wohnenden Menschen in viel zu großen Behausungen. Die Gründe dafür sind vielfältig und sehr oft höchst persönlich. Das bedeutet aber nicht, dass die den Flächen und Gebäuden zugehörigen Grund- und Immobilienwertsteigerer immer zufrieden sind mit dieser Situation. Immer wieder mangelt es an Wissen, Ideen, Entwicklungsmöglichkeiten und Beratung, oder anders ausgedrückt, an dem kleinen „Tilix“ doch etwas mit dieser Situation zu tun.



Kernthema Innenentwicklung

Erstellt von Ökomodell Achentäl | 23.09.2021

Sommerinterview zu den Ergebnissen des Innenentwicklungskonzeptes der neun Mitgliedsgemeinden des Ökomodell Achentäl e.V.

Seit Herbst 2019 haben sich die Planungsbüros michellerundschau landschaftsarchitektur und urbanismus sowie Salm & Stegen Geographen und Stadtplaner aus München mit der Erhebung und Bewertung sogenannter Innenentwicklungspotenziale in den neun Mitgliedsgemeinden des Ökomodell Achentäl e.V. beschäftigt. Die identifizierten un- und untergenutzten Flächen und Gebäude mit einem potenziellen Baurecht im Innenbereich der Gemeinden sollen zukünftig genutzt werden („Aktivierung“), um Bebauungen im Außenbereich (auf der „grünen Wiese“) zu reduzieren und somit den Flächenverbrauch zu senken. Die Ergebnisse der Erhebungen, der bislang geführten Diskussionen sowie die bauplanungsrechtlichen und landesplanerischen Rahmenbedingungen werden aktuell sukzessive in den einzelnen Gremien der Mitgliedsgemeinden vorgestellt. Wir haben die Sommerpause genutzt, ein Interview mit Herrn Dr. Stegen vom Büro Salm & Stegen und Herrn Schalk vom Büro michellerundschau zu führen.

Herr Stegen, Sie haben jetzt in einelhalb Jahren in den neun Mitgliedsgemeinden des Ökomodell Achentäl e.V. Flächen erhoben, für die aktuell ein Baurecht besteht, die aber bislang unbebaut bzw. untergenutzt sind. Wie sieht Ihre Bilanz aus?

Nun, wir können insgesamt bilanzieren, dass in allen neun Gemeinden zusammen aktuell ausreichend Flächen mit einem Baurecht versehen sind, um theoretisch die bestehenden und in den nächsten fünf bis zehn Jahren zu erwartenden Nachfragen zu befriedigen. Das Problem besteht vielmehr darin, dass viele dieser Flächen aufgrund des Privatbesitzes nicht zur Verfügung stehen, nicht geeignet sind, den lokalen Nachfragen nicht genügen, bzw. wir oft nichts über die Vorstellungen der Eigentümer über den Umgang mit ihrer Fläche wissen.

Was meinen Sie genau damit?

Es gibt Orte wie bspw. Retl im Winkl, wo eine starke Nachfrage nach bezahlbarem und zum Teil auch eher kleinerem Wohnraum vorhanden ist. Um jedoch einen kompakteren Geschosswohnungsbau umsetzen zu können, benötigt man ein Mindestmaß an Fläche und Erschließung. Dies ist in Retl im Winkl u.a. auch aufgrund der Topographie und der Hochwassererfahrung nur sehr eingeschränkt vorhanden.

Können Sie noch ein weiteres Beispiel nennen?

In Bergen und Grabenstädt bestehen Nachfragen von Einheimischen nach einem Baugrund, der jedoch aufgrund der Bodenpreisentwicklung auch in diesen Gemeinden für Einheimische kaum noch erschwinglich ist. Die eigentlich aktuell mit einem Baurecht versehenen freien Grundstücke stehen aufgrund des überlegenen Privatbesitzes dem ohnehin bereits überhitzten Markt oft nicht zur Verfügung, sodass sich das Gut Baugrund nochmals verknappet.

Die Bilanz, dass eigentlich genug vorhanden wäre, geht also faktisch nicht auf. Woran liegt das?

Wie bereits zuvor erwähnt, befinden sich viele Flächen in Privatbesitz und dort herrscht die Auffassung, dass das Grundbuch eben mehr Wert sei als das Sparbuch. Diese so genannten „Einkaufsgrundstücke“ sollen im Familienbesitz verbleiben, in der Hoffnung, dass doch noch ein Erbe das vor vielen Jahren (mit-) erworbene Grundstück bebauen wird. So werden schließlich freie Grundstücke von einem Namen auf den anderen Namen im Grundbuch übertragen, ohne dass je eine bauliche Entwicklung stattfindet.

Welche Möglichkeiten haben die Gemeinden des Ökomodells mit dieser Situation umzugehen?

Zunächst empfehlen wir den Gemeinden ganz offen mit dieser Thematik umzugehen und sie öffentlich anzusprechen. Es besteht nämlich häufig die Erwartungshaltung, dass die Gemeinde einfach neues Bauland für die Einheimischen ausweisen soll. Dies können sie aber aufgrund mangelnden Flächenbesitzes und bauplanungsrechtlicher wie auch zunehmend landesplanerischer Beschränkungen nur noch sehr eingeschränkt tun. Außerdem geht es ja genau darum, nicht genauso weiter zu machen wie in der Vergangenheit. Das müssen wir alle lernen, dass der Traum vom Haus im Grünen nicht beliebig multiplozierbar ist. Fläche ist wertvoll und vor allem auch endlich – so bitter das



Innenentwicklung in den Achentäl-Gemeinden schreitet weiter voran

Erstellt von Ökomodell Achentäl | 01.07.2021

Im Rahmen der Sonderstimmung der Bürgermeister und der Geschäftsleitung der neun Ökomodell Achentäl Gemeinden gab es neue Impulse zur Weiterentwicklung des Innenentwicklungskonzeptes „Innen statt Außen“.

Retl im Winkl/Achentäl – Aufgrund der unterschiedlichen Ausgangssituation jeder Kommune wurde eine Präsenzveranstaltung einberufen. Dabei wurde durch Workshops und Diskussionen der Status Quo der Achentäl-Gemeinden aufgezeigt, verdeutlicht und das weitere Vorgehen besprochen.

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßte Marquartstein 1. Bürgermeister Andreas Scheck und 2. Vorsitzender des Ökomodell Achentäl seine Bürgermeisterkollegen der Ökomodell Mitgliedsgemeinden, die Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung, die Vertreter des beauftragten Planungsbüros Salm&Stegen mit Micheller&Schalk und ebenso Maximilian Zimmermann von der Wirtschaftsberatung Traunstein. In einem Einführungsvortrag gaben Herr Dr. Raphael Stegen und Günter Schalk einen kurzen Überblick über den aktuellen Bearbeitungsstand der Innenentwicklung in den jeweiligen Gemeinden und den Handlungsdrang zum Flächenparens sowie zur Leerstandserrmittlung. Ziel dabei ist es, die freistehenden Wohngebäude, Gewerbebranchen sowie klassische Baulücken zu eruieren und mittels eines Geoinformations-basierten (GIS) Systems festzuhalten. Dabei sind im Umfang die vorhandenen Daten mit den erhobenen Flächen und den eingebauten Autoschlüssel zur möglichen GIS Importierung in eine andere GIS-Plattform enthalten.

Aufgrund der unterschiedlichen Demographie und Struktur jeder Kommune ist die Ausgangssituation jedoch unterschiedlich und erfordert daher eine vollumfassende Einzelanalyse. In den Workshops im Laufe des Tages wurden die Verantwortlichen der neun Mitgliedsgemeinden und deren Verwaltungsmitarbeiter gebeten sich in drei Gruppen aufzuteilen und die Instrumente zur Innenentwicklung in ihren Gemeinden zu besprechen und zu vergleichen. Dabei war man sich vor allem in der Leerstandsvermeidung und Nutzung von Potenzial abhängig von der Fläche und den Bedarf einig. Gemeinsames Ziel ist eine größtmögliche Nutzung innerörtlicher Flächen und die Vermeidung der ständigen Verlagerung der Ortsgrenzen nach außen. Im Anschluss folgte eine weitere Diskussionsrunde zur Weiterentwicklung des Konzeptes und ob es eine Basis für einen möglichen Grundsatzbeschluss aller Gemeinde gibt. Zu verzeichnen war, dass die Achentäl-Gemeinden durchaus Berührungspunkte aber auch unterschiedliche Ansichten haben. Nichtsdestotrotz war der Tenor einheitlich, die Gemeinden interkommunal voranzubringen. Abschließend wurde von Dr. Stegen nochmal der Appell an die Sitzungsteilnehmer gerichtet, die Stauereffekte für die Gemeinden zur nachhaltigen Innenentwicklung an einer zentralen und neutralen Stelle wie dem Ökomodell anzudeuten. Der 1. Ökomodell Vorsitzende Stefan Schneider, 1. Bürgermeister der Gemeinde Bergen, schloss die Sonderstimmung und sprach sich für ein weiteres abgestimmtes Vorgehen aus. Das Ziel der umsichtigen Flächenentwicklung haben alle Gemeinden auf der Agenda und ein gemeinsames Vorgehen bietet viele Vorteile.

Die Teilnehmer der Sonderstimmung in einer Workshoprunde mit dem Vortragenden Dr. Raphael Stegen; Urheber: Konstantin Bauch

- professioneller Auftritt und Erzeugung Grundrauschen
- beide Ebenen des Eisbergs werden bespielt

Quelle: Ökomodell Achentäl e.V.; <https://www.oekomodell.de/news-article/>

Beispiel Öffentlichkeitsarbeit – Ökomodell Achentäl e.V.

MIT(TE) MACHEN!

„Donut Effekt“
Neubaugebiete außerhalb des Siedlungsbereichs auf der »grünen Wiese«

ungenuutzte Baulücken im kernnahen Siedlungsbereich

Leerstand in Ortskern

60% der der Deutschen Bevölkerung stimmen dem zu
»Unser Ortskern ist ein zentraler Treffpunkt für Jung und Alt«

Sanierungsstau, zunehmende Leerstände und allgemeiner Bedeutungsverlust für den Ortskern

Immer mehr Fläche
Entwicklung von Bevölkerung und Siedlungs- und Verkehrsfläche

Das Beste muss nach innen
Donut-Gemeinden mit aussterbenden Ortskernen

Kapfen-Gemeinden mit lebendigen Ortskernen

Aktivierungspotenziale
von Brachflächen und Baulücken bundesweit

20% kurzfristig aktivierbar
50% langfristig aktivierbar
30% nicht aktivierbar

gesamt

1.650 km² = ca. 3 x Bodensee

MIT(TE) MACHEN!

Ermittlung der Potenziale

Baulücken, Brachen, Entwicklungsflächen, minder genutzte Flächen, Leerstände

§ bestehendes Baurecht
Wie hat sich das Baurecht verändert? Wie hoch ist die Fläche innerhalb des Ortskerns? Welche Baurechtsänderungen sind möglich?

☆☆☆☆ Bewertung der Flächen
Wie hoch ist die Flächenqualität? Wie hoch ist die Flächenverfügbarkeit? Wie hoch ist die Flächenverwertbarkeit?

Auswertung

Bedarf
Wie ist der aktuelle und zukünftige Bedarf an Wohn-, Arbeits- und Dienstleistungsflächen? Welche Flächen sind bereits in Anspruch genommen? Welche Flächen sind noch frei?

Entwicklungsziele
Welche Ziele haben die Kommunen? Welche Ziele haben die Bürger? Welche Ziele haben die Investoren?

»doppelte Innenentwicklung«
Wie kann man die Innenentwicklung fördern? Wie kann man die Außenentwicklung reduzieren? Wie kann man die Flächenverwertung verbessern?

Beauftragung
Welche Aufgaben haben die Beteiligten? Welche Aufgaben haben die Bürger? Welche Aufgaben haben die Investoren?

Beauftragung
Welche Aufgaben haben die Beteiligten? Welche Aufgaben haben die Bürger? Welche Aufgaben haben die Investoren?

Aktivierung

Umsetzung

§§ Bauschritt
Wie hoch ist der Bauschritt? Wie hoch ist der Bauschritt?

€ Förderung
Wie hoch ist die Förderung? Wie hoch ist die Förderung?

MIT(TE) MACHEN!

Lücken schließen
nicht genutzte Flächen aktivieren
Umgebung durch Grünflächen und Freizeitanlagen

Ergänzen und Nachverdichten
große Grundstücke besser nutzen und Verdichtung bewirken
nicht genutzten Bestand ersetzen oder Umnutzen
Konversion

»Drum, Dran, Drauf« bauen
dran bauen
Erweiterung des Bestands und Verdichtung bewirken

Bestehendes aufwerten
Bestand durch Aufstockung erhöhen, Aufstockung und Verdichtung bewirken

nach oben erweitern
Bestand durch Aufstockung erhöhen, Aufstockung und Verdichtung bewirken

MACHEN SIE MIT(TE)!

- Sie haben ein ungenutztes oder nur wenig genutztes Grundstück
- Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen
- Ihre Immobilie fällt Ihnen bereits zur Last
- Sie wollen sich informieren
- Sie wollen bauen
- Sie wollen Ihren Ort schöner machen

Wir helfen Ihnen weiter

Ihre Ansprechpartner vor Ort

Teil III

Beispiele für Beteiligungsformate im Flächenmanagement

Beispiel Beteiligung – Markt Wolnzach (Obb.; 11.800 EW)

Vorteile einer schriftlichen Befragung

- alle, auch nicht ortsansässige Grundeigentümer können erreicht werden
- breite „Aktivierung“
- Ansprache und Ergebnis der Ansprache können dokumentiert werden

Nachteile

- begrenzter Umfang der Informationsgewinnung (eher breit als tief)
- schwierige Interpretation der Antwortausfälle



Beispiel schriftliche Beteiligung – Markt Wolnzach

Ergebnis: Wunsch nach einem Beratungsgespräch bei **67** Eigentümerinnen und Eigentümern!

Rüstzeug für das Einzelgespräch:

- Vorbereitung auf den städtebaulichen und persönlichen Einzelfall
- Prüfung Planungsrecht vorab, ggf. Abstimmung mit Genehmigungsbehörde
- städtebauliche Zielvorstellungen der Gemeinde
- Rückendeckung durch Gemeinderat



Quelle: Fotolia

Beispiel schriftliche Beteiligung – Markt Wolnzach

Ergebnis: Wunsch nach einem Beratungsgespräch bei **67** Eigentümerinnen und Eigentümern!

Rüstzeug für das Einzelgespräch:

- Vorbereitung auf den städtebaulichen und persönlichen Einzelfall
- Prüfung Planungsrecht vorab, ggf. Abstimmung mit Genehmigungsbehörde
- städtebauliche Zielvorstellungen der Gemeinde
- Rückendeckung durch Gemeinderat



Elementarer Bestandteil der Kommunikationsstrategie:

Was kann ich den Eigentümern anbieten? Beratung, Förderung, Baurecht?

Quelle: Fotolia

Beispiel Beteiligung – Markt Wolnzach (Obb.; 11.800 EW)

Herstellen des Zusammenhangs zwischen dem „Wohnen im Alter“ und dem Thema Innenentwicklung und Flächenmanagement

Innerer Leerstand in Form von Remanenzeffekten (1-Haus-1-Person 65 plus) in Wolnzach: Äquivalent von 11,5 ha Siedlungsfläche



Quelle: Markt Wolnzach, Hummel Kraus, Salm & Stegen

Informationstag
 Samstag **26. Oktober 2019**
 10.00 - 13.30 Uhr
 Hopfenmuseum Wolnzach

Wie wohnen ?

wenn man älter wird

Programm

10.00 Uhr Begrüßung durch 1. Bürgermeister Jens Machold

Barbara Hummel, Stadtplanerin
Vortrag: Wie wollen wir in Zukunft wohnen?

Volker Salm, Wirtschafts- und Sozialgeograph, Stadtplaner
Vortrag: Demographische Veränderungen in Wolnzach und Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Sabine Weng, Geographin, Psycho-Gerontologin
Vortrag: Neue Wohnformen im Alter

Diskussionsrunde | Austausch | Ausstellung

Trailer zum Film „Gestorben wird morgen“

ca. 13.30 Uhr Ende der Veranstaltung

Wir freuen uns auf Ihr Kommen. Eintritt frei!
 Eine Veranstaltung des Marktes Wolnzach.

HUMMEL.KRAUS
 PLANEN | BERATEN

SALM & STEGEN
 Geographen und Stadtplaner

Kommunale
 Wohnen im Alter
 Konzepte, Initiativen und Finanzen

Quelle: Markt Wolnzach, Hummel Kraus, Salm & Stegen

Beispiel eines erfolgreichen Beteiligungsprozesses – Markt Wolnzach

Zu guter Letzt: wir verlassen die Innenentwicklung, bleiben aber beim Thema Flächensparen und Flächenmanagement!

Wie hat ein Beteiligungsprozess zu einem bewussten Umgang mit Fläche geführt?

Für wen wird das knappe Gut
Fläche in Anspruch
genommen?

(demographiegerechte
Ausdifferenzierung)

Zukunftsweisender
Städtebau

flächensparende Bauweisen
und Erschließungsformen

Beispiel eines erfolgreichen Beteiligungsprozesses – Markt Wolnzach



Verleihung Gütesiegel Flächenbewusste Kommune

Mit einem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) wurde im Markt Wolnzach 2017 ein Prozess angestoßen, der zu einem ganzheitlichen Umdenken im Umgang mit Grund und Boden geführt hat. (...)

Die Bürger sind dabei in die Prozesse intensiv eingebunden. (...)

In einem ursprünglich geplanten reinen Einfamilienhausgebiet am Ortsrand entstehen jetzt unterschiedliche Gebäudetypen mit einem Wohnungsangebot für alle Lebenslagen.

Quelle: Presstext Bayerisches Landesamt für Umwelt



Aufnahme als gutes Beispiel in die Broschüre Zukunftsweisender Städtebau (2021)

Beispiel eines erfolgreichen Beteiligungsprozesses – Markt Wolnzach



Markt Wolnzach | Wie wollen wir in Zukunft wohnen? Bürgerinfo 10. Mai 2019



Herzlich willkommen zur Bürgerinfo zum Thema: Wie wollen wir in Zukunft wohnen? Am Beispiel eines neuen Wohngebiets an der Glandergassleiten



Was erwartet Sie heute?

In Wolnzach ist der Bedarf an Wohnraum für alle Lebenslagen groß. In Zukunft wird der Markt verstärkt darauf achten müssen, verschiedenste Wohnformen - von der Einzimmerwohnung zum Einfamilienhaus - anzubieten. Eine Untersuchung unserer demografischen Entwicklung bestätigt das.

An der „Glandergassleiten“, nördlich der Glandergasse, wird gerade ein neues Wohngebiet geplant. Es sollen verschiedenste Gebäudetypen entstehen, die die Anforderungen der unterschiedlichen Wohnbedürfnisse berücksichtigen.

Will man ein funktionierendes, qualitativvolles Wohngebiet neu entwickeln, braucht es gute Ideen. Deshalb lobt der Markt Wolnzach einen Planerwettbewerb für die Glandergassleiten aus.

Die Hintergründe zur Frage „Wie wollen wir in Zukunft wohnen“ und die wichtigsten Inhalte des Wettbewerbs wollen wir Ihnen heute vorstellen.

PROGRAMM | 10.05.2019

17:30 Uhr	Ausstellungseröffnung
18:00 Uhr	Begrüßung 1. Bürgermeister Jens Machold
	Demografie und Wohnraumbedarf in Wolnzach Vorstellung der Untersuchung Dr. Volker Salm, Büro Salm & Stegen
	Wohnen an der Glandergassleiten Vorstellung der Entwurfsaufgabe zum Planerwettbewerb Barbara Hummel, Büro Hummel Kraus
	Offene Diskussionsrunde
ca. 20:30 Uhr	Schlusswort und Ende der Veranstaltung



Quelle: Markt Wolnzach, Hummel Kraus, Salm & Stegen

Ausgangslage:

- Entwicklungsmöglichkeiten auf einer 10ha großen Außenbereichsfläche eröffnen sich
- Der ursprüngliche Plan: Ein Einfamilienhausgebiet.
- Aber: Ein laufender ISEK-Prozess hat bereits zum Umdenken geführt und es beginnt ein intensiver Beteiligungsprozess

Beispiel eines erfolgreichen Beteiligungsprozesses – Markt Wolnzach



ISEK-Beirat: Workshop zum Thema Wohnen

Quelle: Markt Wolnzach, Hummel Kraus

Die Besonderheit:

- ein Bürgerbeirat (ISEK-Beirat) wurde in die Vorbereitung eines städtebaulichen Wettbewerbs einbezogen
- Erarbeitung Wohnungsmix durch Bürgerbeirat und Fachgutachter
- Gemeinderat bestätigt und beschließt die Ausarbeitung als Vorgabe für den Wettbewerb
- Ergebnis des Beteiligungsprozesses schafft Akzeptanz für den städtebaulichen Wettbewerb bei Politik und Grundeigentümern

Beispiel eines erfolgreichen Beteiligungsprozesses – Markt Wolnzach



Quelle: Markt Wolnzach, Hummel Kraus, Delaossa Architekten



Der Beteiligung und dem Wettbewerb geschuldet:

- Wohnungsdichte um den Faktor 2,3 erhöht (233 WE anstatt 100 WE auf gleicher Fläche)
- Minimierung Erschließungsflächen, energetische Optimierung, verträgliche städtebauliche Dichte
- demographiegerechte Ausdifferenzierung der Wohnformen

Beispiel eines erfolgreichen Beteiligungsprozesses – Markt Wolnzach

So wollen wir zukünftig in Wolnzach wohnen!

VON MICHAELA EISENMANN · 13. MAI 2019



Foto von Vortrag Bauamt

Quelle: Markt Wolnzach

Fazit

- Beteiligungsprozess hat vorhandene Denkmuster aufgebrochen, neue Perspektiven und Meinungen wurden zugelassen
- nicht nur die Stimme der „Häuslebauer“ wurde gehört, sondern auch die Bedürfnisse der Jüngeren, Älteren und „weniger Begüterten“ wurden berücksichtigt
- bürgerschaftliche „Rückendeckung“ war wesentlich für politischen Mut, neue Wege zu gehen



Quelle: Fotolia

Sechs Schritte zur lebendigen und flächenschonenden Gemeinde

- 1 Mein Ort! Deine Fläche! Unser Plan!**
Das Thema geht uns alle an



Flächenverbrauch ist Heimatverbrauch! Um die Lebensqualität und die Identität unseres Ortes zu bewahren, stärken wir den Ortskern. Hier sollen sich unterschiedliche Nutzungen mischen, anstatt sich am Ortsrand voneinander abzugrenzen.
- 2 Flagge zeigen für die Mittel!**
Gut sichtbar im stadtpolitischen Gespräch



Flächenverbrauch geht uns alle an! Als Kommune bekennen wir uns öffentlich zum Flächensparen, arbeiten mit der örtlichen Wirtschaft Ortskerns. Den wünscht sich schließlich jeder.
- 3 Wo geht was?**
Informiert sein und bleiben



Wir kennen unseren Ort! Damit das Wissen systematisch erfasst wird und wir jederzeit schnell handlungsbereit sind, pflegen wir ein Kataster so im Innenbereich Alternativen zur grünen Wiese ins Spiel bringen.
- 4 Alle an einen Tisch!**
Richtige Lösung am richtigen Ort



Wir bekommen Routine! Im Innenbereich zu bauen ist komplizierter als auf der grünen Wiese. Deshalb betreiben wir ein Standortmanagement und suchen mit Nutzern, Bauherren und Besitzern aktiv nach passgenauen Lösungen im Bestand und räumen Probleme aus.
- 5 Oh, sieht das gut aus!**
Qualität schafft Akzeptanz



Wir haben Ansprüche! Inspirierende Freiräume und eine zum Ort passende Architektur sind besonders langlebig und wichtig für die Identifikation. Wir beraten und fördern – aber wir fordern auch, etwa mit Gestaltungsregeln oder Wettbewerben.
- 6 Was machen wir als Nächstes?**
Kluge Strategien verstetigen



Wir haben die Fäden in der Hand! Unsere Gemeinde betreibt eine Vorratspolitik mit dem Boden. Bauland und Gebäude an strategisch wichtigen Grundstücken bedarfsgerecht nutzen oder vergeben und zukünftige Entwicklungen steuern.

bauKULTUR BUNDESSTIFTUNG | gefördert durch: DBU

Quelle: Bundesstiftung Baukultur (BSBK) (2019): Besser Bauen in der Mitte.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit...

...und natürlich viel Erfolg beim Kommunizieren, Visualisieren, Beteiligen!



Quelle: StMWI Bayern

Quelle: Bundesstiftung Baukultur