

Bausteine einer erfolgreichen Innenentwicklung

Potenzialflächen sinnvoll nutzen

Autor Dipl.-Ing. Bo Nintzel



Innerörtliche Potenzialflächen sind der Immobilienmarkt der Zukunft.

Innerstädtische Potenzialflächen, Baulücken und Ladenleerstandsflächen sind heute die größten Flächenressourcen jeder Kommune. Die Entwicklung dieser Flächen ist nicht nur aus städtebaulichen und ökonomischen Gesichtspunkten von Bedeutung, sondern trägt zur Stärkung der Ortszentren und zur Zukunftssicherung der Städte bei.

Vorgabe des Baugesetzbuchs

Im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuchs im vergangenen Jahr ist das Thema Innenentwicklung in den Fokus gestellt worden. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans für den Außenbereich ist die Betrachtung der innerörtlichen Potenzialflächen zukünftig ein Abwägungstatbestand in der Bauleitplanung. Im Allgemeinen gibt das Baugesetzbuch in §1 vor, dass eine „städte-

bauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll“. Diese – auch aus ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten sinnvollen – Vorgaben des Gesetzgebers bringen für Städte und Gemeinden die Notwendigkeit mit sich, die innerörtlichen Potenziale zu analysieren. Dies unterstreicht auch Thomas Müller, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur und Mitbegründer der Deutschen Gesellschaft für Innenentwicklung (dgi): „Eine erfolgreiche Innenentwicklung erfordert die wirksame Aktivierung innerstädtischer Potenzialflächen für den Immobilienmarkt, die im Regelfall nicht im Eigentum der Kommune stehen. Die Mobilisierung setzt zunächst die Identifizierung und Erfassung geeigneter Areale und den Aufbau einer Potenzialflächen-datenbank voraus.“

Pilotprojekt in Hanau

Im Auftrag der Stadt Hanau hat die dgi gemeinsam mit der Wunschgrundstück GmbH verschiedene Bausteine für einen wirksamen und verwertungsorientierten Prozess zur Identifikation und Aktivierung von Potenzialflächen erarbeitet. Am Anfang stand dabei ein Workshop mit den Fachämtern der Stadt. An diesem Termin wurden einerseits Kategorien von Potenzialflächen definiert und andererseits aus dem „Wissenspool“ der Beteiligten Flächen identifiziert. Dies steht akademischen Ansätzen gegenüber, die auf die Auswertung von Versorger- mit Katasterdaten setzen, führt aber entgegen den sehr fehlerbehafteten und zeitaufwendigen Datenanalysen schnell zu qualifizierten Ergebnissen. Die Zahlen sprechen dabei für sich: In der Hanauer Innenstadt wurden aus dem Stegreif 63 Areale mit mehr als 17 Hektar Gesamtfläche zusammengetragen.

Ein zweiter Schritt sah die detaillierte Erfassung der Areale in einer Datenbank vor. Hierzu hat die Wunschgrundstück GmbH eine umfassende Softwarelösung erarbeitet, die als Erweiterung zum kommunalen Immobilienportal (KIP) – mit dem heute bereits mehr als 250 Kommunen und Kreise eine eigene regionalisierte Immobilienbörse betreiben – die Erfassung und Verwaltung der Areale gewährleistet.

Eine mobile Anwendung unterstützt dabei den Erfassungsprozess, die moderne internetbasierte Datenbank erlaubt vielfältige Datenanalysen. Als weitere Bausteine folgten die Definition verwaltungsinterner Prozesse, die Erarbeitung städtebaulicher Konzepte bzw. die Festlegung der „Talente“ der Flächen sowie die Gestaltung eines Dialogs mit den Eigentümern der Grundstücke. In

einem „Quickcheck“ wurde hierbei herausgearbeitet, warum die Flächen bislang nicht am Immobilienmarkt angeboten wurden, wo mögliche Probleme liegen und in welchem Zeitraum eine Aktivierung denkbar ist. Mit Zustimmung der Eigentümer wurden dann erste Flächen in einem eigenen Register „Potenzialflächen“ im städtischen Immobilienportal (KIP) veröffentlicht.

Innenentwicklung spielt auch in Greiz eine wichtige Rolle

Die Notwendigkeit, die innerörtlichen Flächenpotenziale zu katalogisieren und zu aktivieren, hat auch die Kreisstadt Greiz erkannt. Bürgermeister Gerd Grüner erhofft sich dadurch eine deutliche Belebung des örtlichen Immobilienmarktes und damit eine Stärkung der Innenstadt: „Das Entwicklungspotenzial in unserer Stadt ist enorm. Durch das proaktive Zugehen auf Immobilieneigentümer möchten wir in Zukunft für



Die Identifikation von Potenzialflächen über das „Wissensmanagement“ ortskundiger Bürger und Mitarbeiter der Kommunalverwaltung erzielt schnell erste Ergebnisse.

Fotos: Deutsche Gesellschaft für Innenentwicklung mbH

Investoren interessante Angebote schaffen“. Dazu wird Greiz in Zukunft auf die Softwarelösung KIP | goINSIDE der Wunschgrundstück GmbH setzen und einen Identifikationsprozess und den Eigentümerdialog selbst organisieren.

Vorbild für andere Kommunen

Stephan Marek, Wirtschaftsförderer der Stadt Greiz, sieht in dem in Hanau erarbeiteten Modell einen gangbaren Weg auch

für andere Kommunen: „Die Erfassung der Potenzialflächen ist eine Pflichtaufgabe für jede Kommune, die tatsächliche Aktivierung für den Immobilienmarkt die Kür.“

Weitere Informationen:

Deutsche Gesellschaft für Innenentwicklung

www.innenstattaussen.de

Software-Lösung KIP | goINSIDE

www.kip-goinside.de