

Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg (PFIF)

Regionaler Wohnbauflächenpool

Aus planerischer Sicht ist als langfristiges Ziel des Flächenmanagements in der Region die Einrichtung eines regionalen Wohnbauflächenpools anzustreben.

Ziel im Projekt PFIF war es, insbesondere die Etablierung eines solchen Instrumentes in der Region Freiburg zu prüfen.

Konkurrenz oder innovative Nachbarschaft?

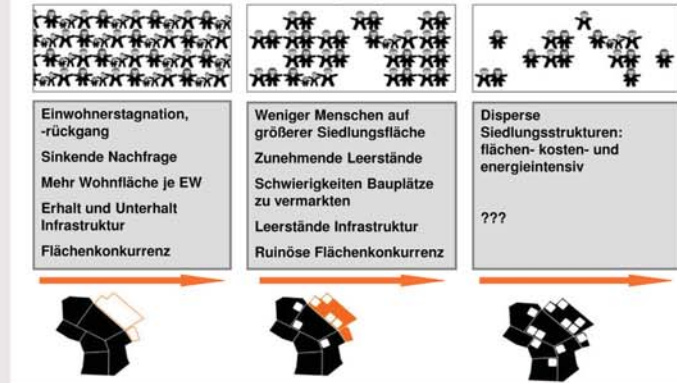
Hierzu können neue Wohnbauflächen auf der Gemarkung der teilnehmenden Gemeinden in einen gemeinsam bewirtschafteten Flächenpool eingebracht und einer Wohnnutzung zugeführt werden. Durch Teilnahme an dem Pool reduziert sich die Notwendigkeit, jeweils auf dem eigenen Gemeindegebiet Flächen vorzuhalten. Die teilnehmenden Gemeinden vereinbaren einen z.B. monetären Interessenausgleich, der die mit der Baulandentwicklung verbundenen Vor- und Nachteile berücksichtigt.



Die Vorteile überzeugen

Das Konzept des Regionalen Wohnbauflächenpools konnte mit breiter Beteiligung von interessierten Gemeinden intensiv diskutiert, konkretisiert und modelhaft ausgearbeitet werden. Darüber hinaus konnten auch andere Ansätze - wie z.B. die Entwicklung interkommunaler Wohngebiete - aufgenommen und untersucht werden. Mehr Zusammenarbeit, auch im Bereich Baulandentwicklung und Wohnen, ist für viele Gemeinden in der Region aus fachlicher Perspektive der richtige Weg und die sich daraus ergebenden Vorteile liegen auf der Hand.

Sich ändernde Rahmenbedingungen



Ausgangslage:
Die Nachfrage nach Wohnraum wird mit Neubaugruben (orange) befristet.
Gemeinde A bietet bereits erschlossene Grundstücke an.
Die Gemeinden B und C planen weitere Neubaufächen.
Alle überreiche und innovative Gemeinden beschließen die drei Modellgemeinden mit dem Wohnbauflächenpool eine Kooperation mit dem Ziel, gemeinsam bedarfsgerechte und qualitätsvolle Flächen bereitzustellen zu können und den Flächenverbrauch zu reduzieren.

Flächenorte im Pool:
Gemeinde A: Bietet im Pool die bereits erschlossenen Grundstücke an.
Gemeinde B: Verzicht auf die Neuanweisung, da nur ökonomisch unattraktive Flächen zur Verfügung stehen. Sie beteiligt sich dennoch über eine finanzielle Einlage am Pool.
Gemeinde C: Bietet Innenentwicklungspotenziale im Pool an. Neubaufächen sind erst zu einem späteren Zeitpunkt und bei entsprechendem Bedarf geplant werden.
Alle Flächen bleiben im Eigentum der jeweiligen Gemeinden.

Ausgleich von Nutzen und Lasten im Pool
Gemeinde A: Den Aufwendungen für Grunderwerb, Planung und Erschließung stehen Einnahmen durch den Verkauf der Flächen gegenüber.
Gemeinde B: Hat keine direkten Aufwendungen, profitiert aber von den Einnahmen der beteiligten Gemeinden.
Gemeinde C: Erst in Zukunft entstehen Aufwendungen für Grunderwerb, Planung und Erschließung.
Die Verkaufserlöse werden (abzüglich den Aufwendungen für Planung und Erschließung) dem Pool zugeführt und an die beteiligten Gemeinden ausgeschüttet.

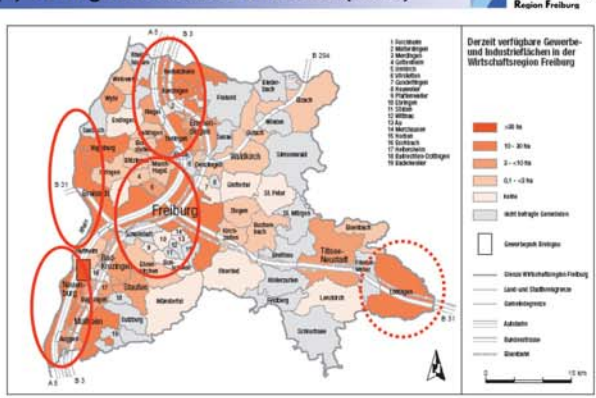
Ausgleich von Nutzen und Lasten im Pool
Gemeinde A: Wächst, und gewinnt in den nächsten Jahren neue Einwohner.
Gemeinde B: Verliert Einwohner, aber hauptsächlich an die am Pool beteiligten Gemeinden.
Gemeinde C: Wächst wieder zukünftig.
Für einwohnerbezogene Ausgaben und Einnahmen wird eine faire Interessenausgleich verhandelt.

Wohnfolgeeinrichtungen
Gemeinde A: Das vorhandene Angebot wird ausgebaut (z.B. Qualifizierung der Kinderbetreuung).
Gemeinde B: Geringere Auslastung - das vorhandene Angebot wird modifiziert (wie auch bei Realisierung des Neubaugesetzes erforderlich gewesen).
Gemeinde C: Gleiches Angebot und gleiche Auslastung.
Die Anpassung der Wohnfolgeeinrichtungen erfolgt abgestimmt je nach Bevölkerungszusammensetzung und finanziellen und organisatorischen Möglichkeiten der Gemeinden.

Um mit den Gemeindevertretern das Instrument des Wohnbauflächenpools im Projekt PFIF praxisnah diskutieren zu können, wurden die grundlegenden Prinzipien modellhaft an drei fiktiven Beispielgemeinden entwickelt und aufgezeigt.

Regionaler Wohnbauflächenpool
Gewerbeflächendialog

(1) Verfügbare Gewerbeflächen (2005)



Die Wirtschaftsförderung der Region Freiburg führte im Jahr 2005 eine Erhebung zu Angebot und Nachfrage bei den Gewerbeflächen durch.

Kein Mangel an geeigneten Flächenpotenzialen

Die Einschätzungen der Planungsfachbehörden, der Wirtschaftsförderung als auch der Unternehmenseite zeigten, dass ausreichend geeignete Flächenpotenziale in der Region Freiburg vorhanden sind.

Gewerbeflächenpotenziale in Baulücken nach Alter (B-Plan)

Jahrzehnt	Anzahl Gewerbeflächenpotenziale
1960er Jahre	16
1970er Jahre	17
1980er Jahre	20
1990er Jahre	51
Nach 2000	59

Ca. 1/3 der Baulücken in Gewerbegebieten besteht seit mehr als 30 Jahren!

Im Projekt komreg wurden Gewerbeflächenpotenziale in 10 Gemeinden der Region erhoben

Gewerbeflächendialog

Zielsetzung in diesem Baustein war es, im Dialog zwischen Flächennachfragern und -anbietern Informationsdefizite zu ermitteln und Anforderungen an zukunftsfähige Gewerbeflächen in der Region Freiburg zu erarbeiten.

Defizite bei der Dialogbereitschaft der Akteure

Die Gesprächsrunden machten deutlich, dass Informationsdefizite weniger im Spannungsfeld zwischen Gewerbeflächenangebot einerseits und den Standortanforderungen der Wirtschaft und ihrer Branchen andererseits bestehen. Aus Unternehmerperspektive wurde eine Verbesserung der Dialog- und Abstimmungsprozesse zwischen Unternehmern und Gemeinden gewünscht. Besonders im Hinblick auf Anforderungen an Planungs- und Genehmigungsverfahren traten Unsicherheiten und Unstimmigkeiten auf.

Bestandsgebiete und Brachflächen sind das zukünftige Handlungsfeld

Übereinstimmend wurde bekräftigt, dass bei der Entwicklung von Bestandsflächen und bei der Revitalisierung von Brachflächen Handlungsbedarf besteht. Gemeinsam getragene Konzepte von Grundstückseigentümern, Unternehmern sowie kommunalen und regionalen Akteuren können dazu beitragen, bestehende Gewerbeflächen der Region nachhaltig und zukunftsfähig zu gestalten.

