

Mit mehr Bauland Schrumpfung bekämpfen?

Paradoxe Probleme der Innenentwicklung in einem auf Wachstum fixierten Politikfeld

Erfahrungsbericht aus der Beratungspraxis

Dr. Sabine Hafner

Impuls auf der Auftaktveranstaltung des Forum 1.5

Reallabore und Transformationsplattformen in der Region. Den
Übergang in eine nachhaltige Gesellschaft vor Ort gestalten

am 06.04.2017 in Bayreuth



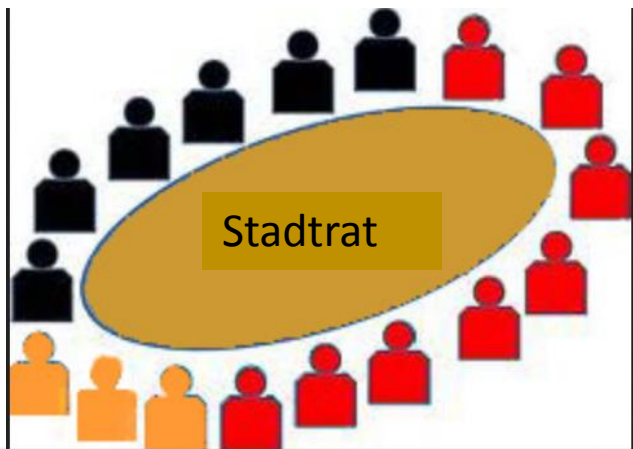
Agenda

1. Eine Anekdote aus der Beratungspraxis mit Kommunen
2. Wachstum im Bereich des Bauens statistisch gesehen
3. Konsequenzen und Hintergründe der „Bauwut“
4. Bausteine einer Suffizienzpolitik Bauen
5. Schlussfolgerungen und Aufgabenfelder für ein Forum 1.5: Gedankensplitter und Fragen

Anekdote aus der Beratungspraxis

Stadtratsklausur einer oberfränkischen Kommune, die vom Bevölkerungsrückgang betroffen ist

Nach zwei Jahren intensiver Diskussion der gängigen Ausweisungspraxis...

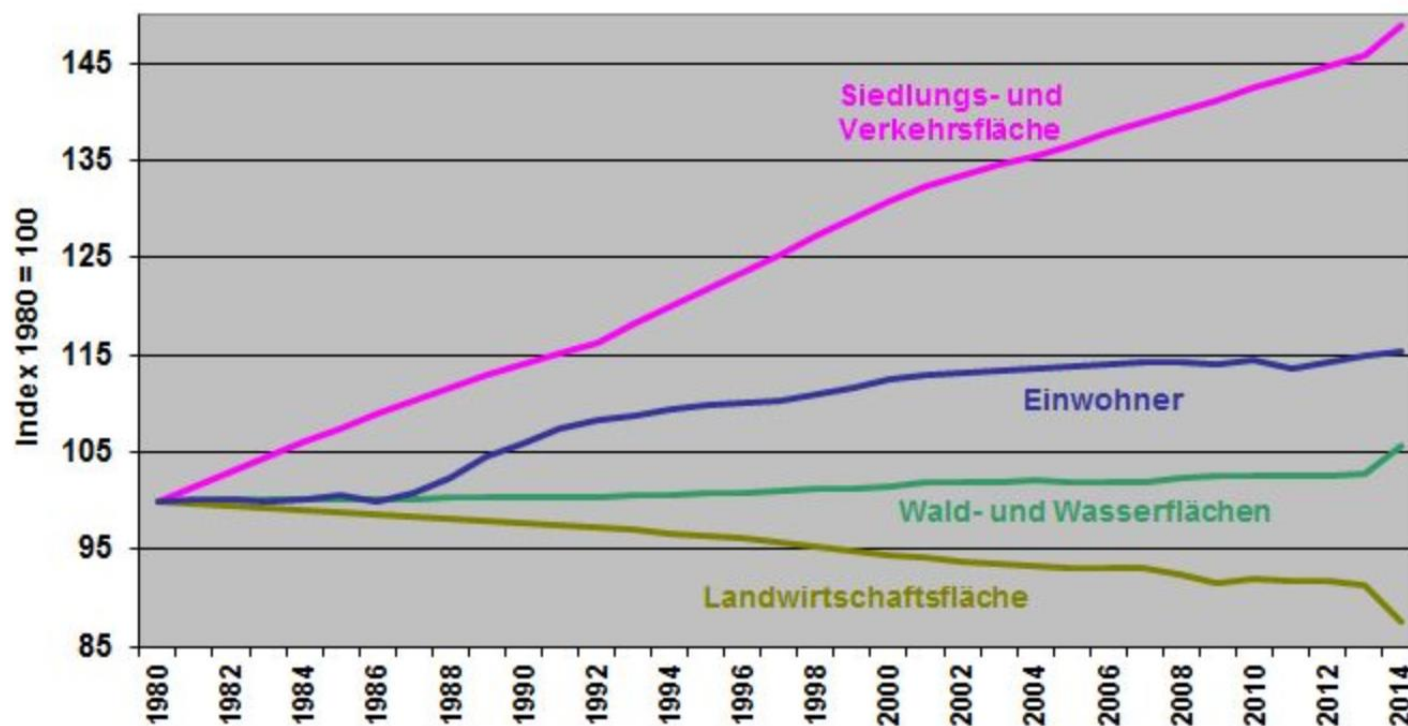


„Ohne Baugebiete kommen keine jungen Familien zu uns!
Wir brauchen neue Baugebiete, nur so können wir der Schrumpfung entgegentreten“

???

Zum Wachstumsparadigma im Bereich des Bauens

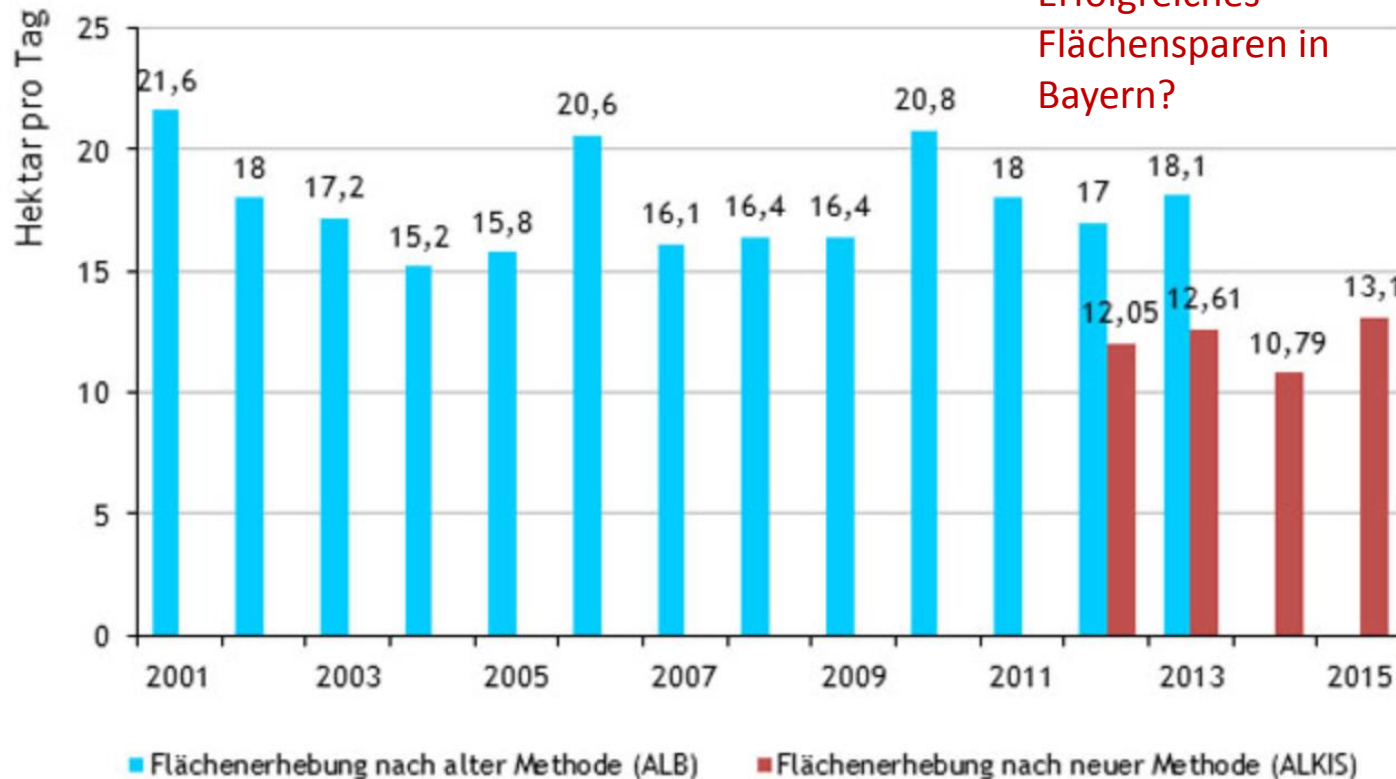
Flächennutzungs- und Einwohnerentwicklung in Bayern 1980-2014



http://www.stmuv.bayern.de/themen/boden/flaeche_nsparen/pic/entwick_flaeche_einwo.jpg

Zum Wachstumsparadigma im Bereich des Bauens

Entwicklung des Flächenverbrauchs in Bayern



Erfolgreiches
Flächensparen in
Bayern?



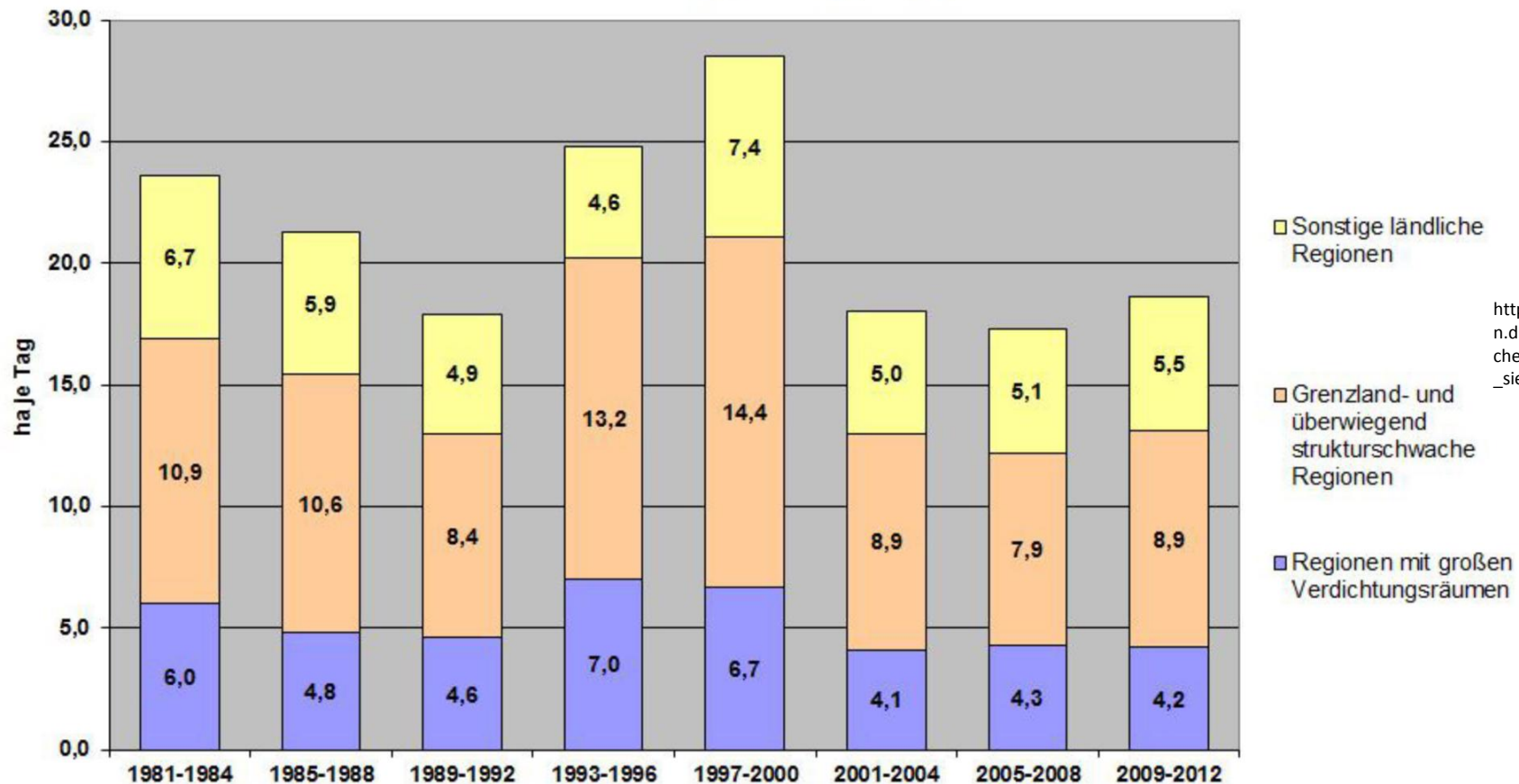
<http://images.gofreedownload.net/magic-wand-clip-art-6798.jpg>

Veränderte Zuordnung
zur Kategorie „SuV“:
z.B. was früher SuV
war (gewidmetes,
unbebautes
Grundstück) ist heute
„Vegetation“

Quelle:
<http://www.stmuv.bayern.de/themen/boden/flaechensparen/verbrauchsbericht.htm>

Zum Wachstumsparadigma im Bereich des Bauens

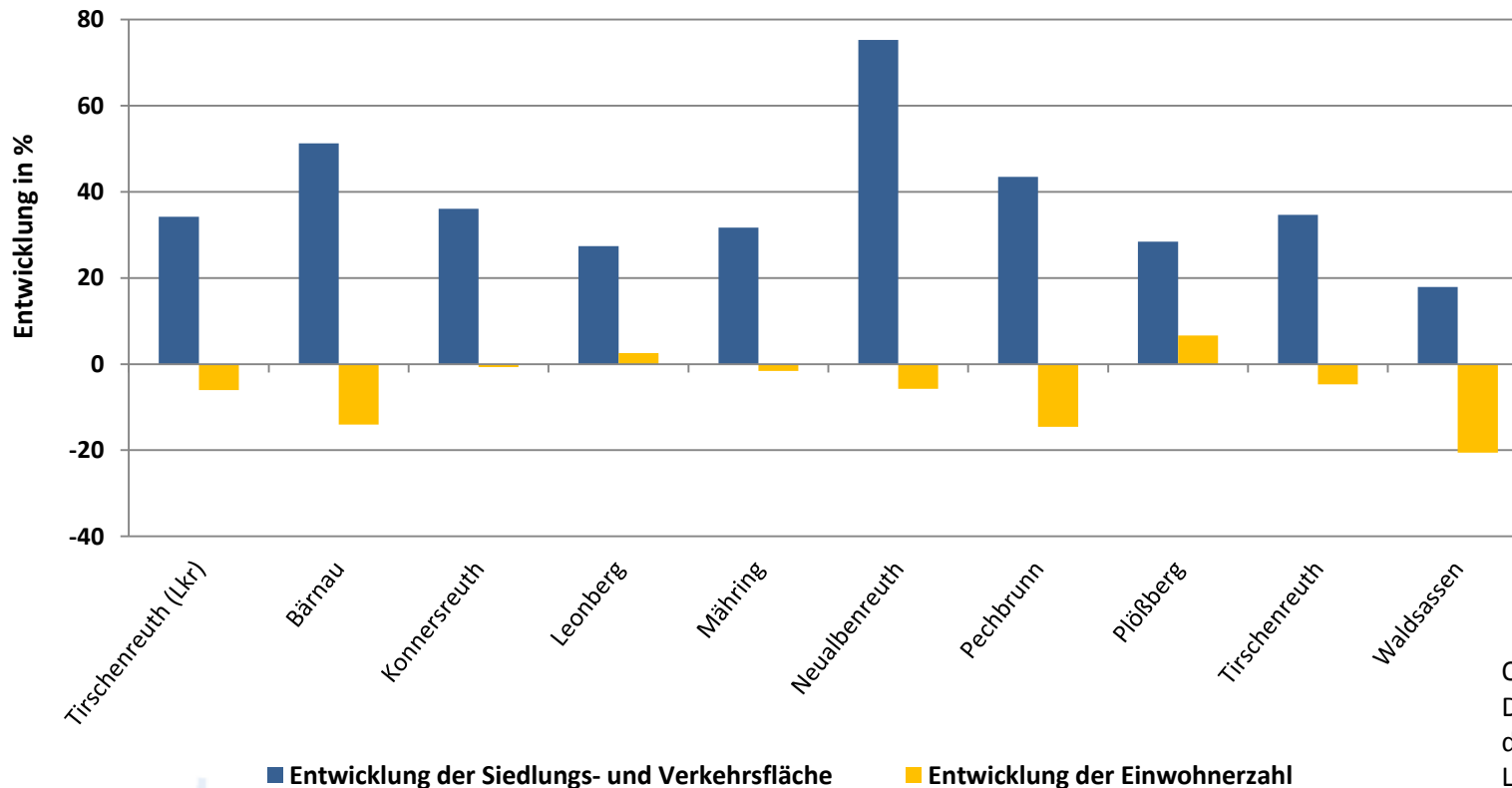
Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsflächen nach Regionsgruppen



http://www.stmuv.bayern.de/themen/boden/flaechensparen/pic/zunahme_siedlung.jpg

Zum Wachstumsparadigma im Bereich des Bauens

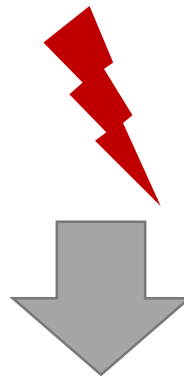
Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche und der Einwohnerzahl zwischen 1979 und 2013 in % in Kommunen des Stiftlands (Landkreis Tirschenreuth)



Quelle: eigene
Darstellung nach Daten
des Bayerischen
Landesamtes für Statistik
und Datenverarbeitung
2015

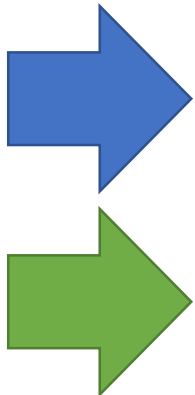
Spannungsverhältnis

Wachsende
Siedlungs- und
Verkehrsflächen



Rückläufige
Bevölkerungszahl

Nicht-nachhaltiger Flächenverbrauch
Steigende Pro-Kopf-Kosten für den Erhalt der
kommunalen sozialen und technischen Infrastruktur



Strategie in den Kommunen: Mit Neubaugebieten der Schrumpfung
entgegenwirken

Ziel müsste sein: wirtschaftliche Auslastung vorhandener
Siedlungsstrukturen, Wiedernutzung von Brachflächen und
Baulücken zur Reduzierung der Folgekosten und für eine ökologische
Siedlungsentwicklung

Ziel: 30 Hektar-Ziel pro Tag (2020) und 0 Hektar-Ziel spätestens 2050

Konsequenzen der „Bauwut“



Bildquelle: <https://www.amazon.de/Bayerns-Schattenseite-Fl%C3%A4chenverbrauch-ohne-Ende/dp/3877079776>

Konsequenzen der „Bauwut“



Gemeinde Heinsdorfergrund im Vogtland

Siedlungsbänder und Verkehrswege als unüberwindbare Hindernisse → Zerschneidung und Verlust zusammenhängender Lebensräume insbesondere von Tierarten, die große Reviere benötigen



Bildquellen: http://www.heinsdorfergrund-vogtland.de/inhalte/gemeinde_heinsdorfergrund/_inhalt/unsere_gemeinde/unsere_gemeinde;
<http://www.der-postillon.com/2016/07/zebrastreifen-autobahn.html>
<https://leonivo.wordpress.com/category/tiere/frosch/#jp-carousel-3238>

Konsequenzen der „Bauwut“



Erbendorf
Landkreis
Tirschenreuth



Bildquellen: eigene
Aufnahmen

Konsequenzen der „Bauwut“



Erbendorf
Landkreis
Tirschenreuth



Bildquellen: eigene
Aufnahmen



Baukultur und Klimaschutz



Mistelgau
Landkreis
Bayreuth

Ungünstiges
A/V-
Verhältnis:
Relation von
Gebäudehüll-
fläche zu
umschlossen
em Volumen
= hoher
Energiever-
brauch

Bildquelle: eigene
Aufnahme

Baukultur



Mistelgau Landkreis Bayreuth

Bildquelle: eigene
Aufnahme



Schön wohnen.
Preiswert bauen.
Energie sparen.



"TAG DER OFFENEN TÜR"
in HIMMELKRON
(ca. 400 m unterhalb FRANKENFARM)
Sa. 29. + So. 30. Oktober 2016
jeweils von 13 bis 17 Uhr

			
Perfect 82 ab 101.300 €*	Perfect 98 ab 119.200 €*	Perfect 111 ab 140.300 €*	Perfect 113 ab 138.300 €*
			
Perfect 119 cune ab 163.200 €*	Perfect 125 ab 158.700 €*	Point 114.2 ab 129.000 €*	Living Point 122 ab 135.100 €*
			
MUSTERHAUS 2 ab 131.100 €*	Point 127.16 ab 133.900 €*	Point 141 ab 144.000 €*	Point 150.2 ab 149.900 €*
			
Point 166 ab 165.100 €*	Point 168A ab 177.700 €*	Partner 107 ab 129.200 €*	Partner 117W ab 141.200 €*
			
Park 127.4 ab 148.100 €*	Park 127 cune ab 152.000 €*	Park 151.3W ab 164.600 €*	Park 181W ab 187.000 €*

*Komplett SCHLÜSSELFERTIG inkl. Sanitär, Malar, Fliesen, Laminat, Teppichboden und Technikpaket 1 (Gasbrennwerttherme + Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung). Wärmepumpen gegen Aufpreis möglich. Preise gelten ab OK Bodenplatte / Kellerdecke. Alle Häuser sind mit Wärmepumpen bereits KfW-55- oder KfW-40-förderfähig.

Die Stärken von DAN-WOOD House:

- **Umfassende Betreuung:** Unsere kompetenten Verkaufsberater sind immer für Sie da.
- **Große Flexibilität:** Sie können jeden Grundriss Ihren Wünschen anpassen oder frei planen lassen.
- **Sehr kurze Bauzeit:** In Ihr Haus können Sie ca. 5 bis 8 Wochen nach Aufstellung einziehen.
- **Anerkannt hohe Qualität:** Wir arbeiten mit eigenen, bestens ausgebildeten Handwerkern.
- **Zufriedene Bauherren:** Sie sind unsere beste Empfehlung.

http://www.nordbayerischer-kurier.de/sites/default/files/user_uploads/FZ/Dateien/fz_baumagazin_herbst16.pdf

Solares und ressourcenschonendes Bauen?

Quelle: Baur Consult
im Auftrag der Stadt
Pegnitz



- Traditionelle B-Pläne: Orientierung auf das Einzelhaus, keine Vorgaben zu einem solaren Bauen
- Individuelle statt Kollektivlösungen, d.h.
 - Hoher Ressourcenverbrauch, um KfW-Effizienzstandards (50, 40, 40 Plus) zu erreichen
 - besser: Nahwärmelösungen bspw. unter Einbezug einer örtlichen Biogasanlage
- Besser: Verdichteter ressourcenschonender Wohnungsbau
- + Gemeinschaftsräume



Mistelgau
Landkreis
Bayreuth

Bildquelle: eigene
Aufnahme

Wunsiedel



„Bauwut“: mentale Infrastrukturen



„Du Papa - wenn ich groß bin, will ich auch mal Spießer werden!“



Bildquelle: <https://www.youtube.com/watch?v=2pcE9nLqE2Y>

Konsequenzen der „Bauwut“: „soziale Klientelpolitik“



Mietwohnen in Wunsiedel

Bildquelle: eigene
Aufnahme

SchülerInnen, Azubis,
Studierende, Junge
Menschen beim Berufsstart,
Menschen mit Handicap
fragen keine
Einfamilienhäuser nach

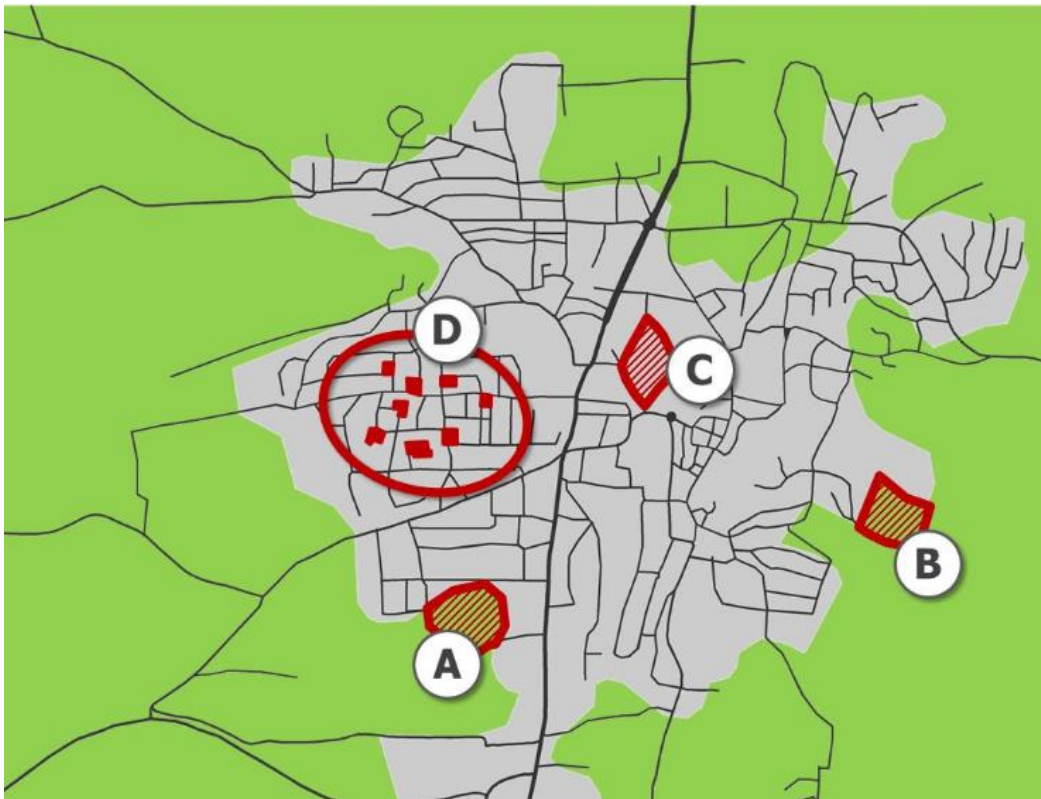
sondern attraktiven
innerstädtischen, gut
erreichbaren und
bezahlbaren
Mietwohnungsbau!

und gehen nicht zum
Bürgermeister / zur
Bürgermeisterin

„Ich könnte aus dem Stand
heraus 200 Wohnungen
vermieten – nur haben wir
diese nicht“
Leiter der Vermietabteilung
einer Wohnungs-
baugenossenschaft in
Oberfranken

Folgekosten neuer Wohngebiete

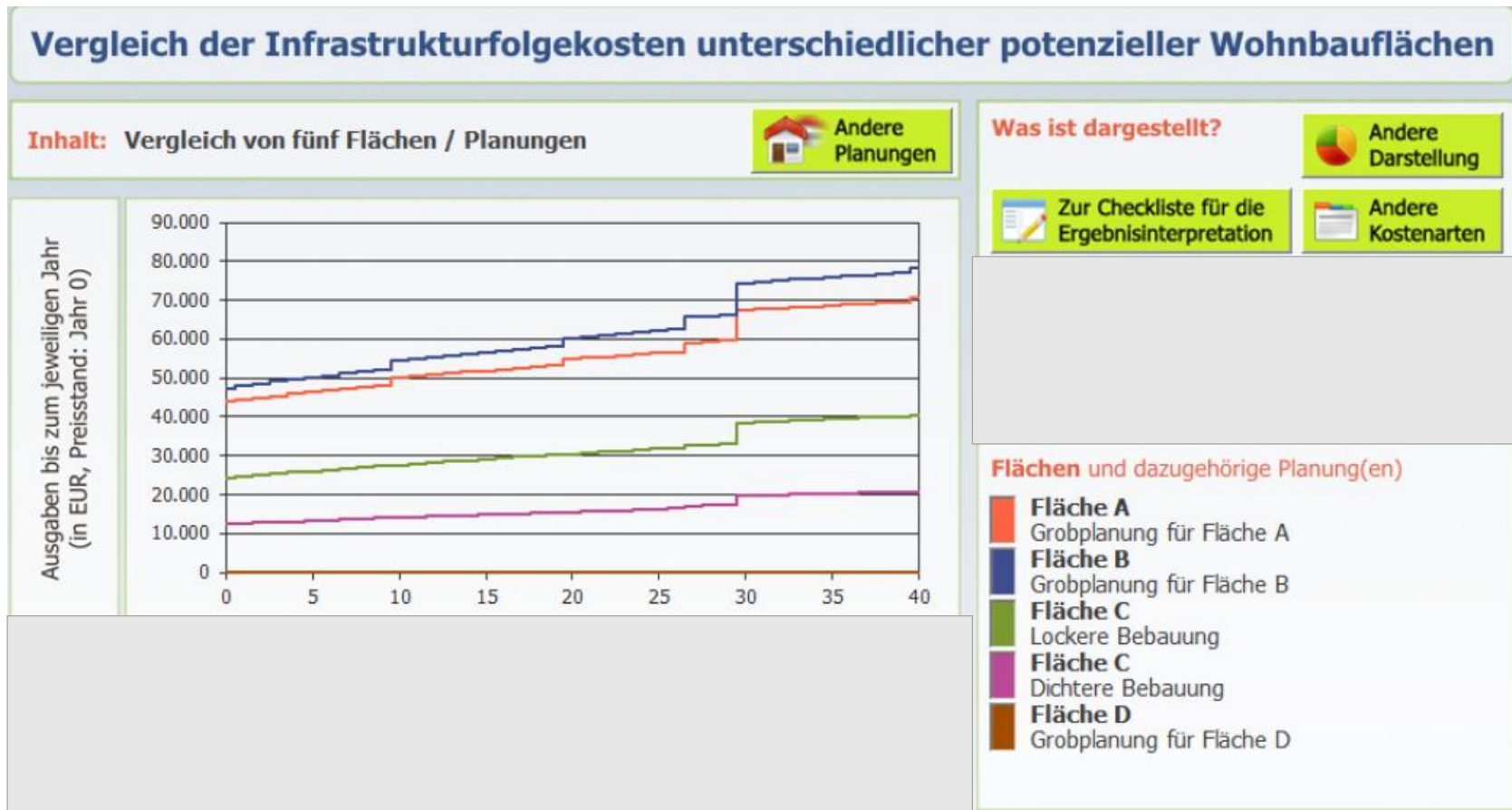
Alternative Entwicklungsflächen einer Modellkommune



- A – landwirtschaftliche Nutzung
- B – landwirtschaftliche Nutzung mit Hangneigung
- C – gewerbliche Brachfläche
- D – Baulücken, kleinere Brachflächen innerhalb des zusammenhängenden Siedlungskörpers

Folgekosten neuer Wohngebiete

Vergleich der Gesamtkosten pro Wohneinheit



Warum die Flächeninanspruchnahme nicht abnimmt

„Dispositiv Bauen“

„... heterogenes Ensemble, das Diskurse, Institutionen, architekturelle Einrichtungen, reglementierende Entscheidungen, Gesetze, administrative Maßnahmen, wissenschaftliche Aussagen, philosophische, moralisches oder philanthropische Lehrsätze, kurz: Gesagtes ebenso wohl wie Ungesagtes umfasst. ... Das Dispositiv selbst ist das Netz, das zwischen diesen Elementen geknüpft werden kann. ...

Das Dispositiv hat ...eine vorwiegend strategische Funktion.“

M. Foucault: Dispositive der Macht 1978, S. 119f

Warum die Flächeninanspruchnahme nicht abnimmt



„Dispositiv Bauen“



Mit der KfW zum Eigenheim

Sie wollen eine neue Immobilie bauen oder kaufen? Energieeffizienz ist Ihnen dabei wichtig? Dann sind Sie hier richtig! Wir helfen Ihnen, Ihren Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen: energieeffizient, zukunftsorientiert und mit attraktiver Förderung.



Entdecken Sie das KfW-Effizienzhaus

- › Was ist ein Effizienzhaus
- › Ihr Weg dahin



Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat



TEILFORTSCHREIBUNG LEP

(Zentrale-Orte-System, Raum mit besonderem Handlungsbedarf, Anbindegebot, Höchstspannungsfreileitungen)

Bildnachweise: http://www.nordbayerischer-kurier.de/sites/default/files/user_uploads/FZ/Dateien/fz_baumagazin_herbst16.pdf
<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/teilfortschreibung-lep/>
<https://www.fertighaus.de/anbieter/>
https://www.google.de/search?q=stadtrat&client=firefox-b&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ved=0ahUKewic6ZvnoobTAhXLHJoKHa23Dx4Q_AUICsgC&biw=1538&bih=829#tbm=isch&q=stadtrat+clipart&*&imgdii=IWWo1TlpxGPRM:&imgsrc=PnOSinyvGkpiM
<https://www.studycheck.de/studium/architektur>
<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/> https://www.google.de/search?q=b%C3%BCrgermeisterwahl&client=firefox-b&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ved=0ahUKewj7JOrQpobTAhXmA5oKhfuhAEQQ_AUICigD&biw=1538&bih=829#imgsrc=IXErVREby9HR7M



Bausteine einer Suffizienzpolitik Bauen

Suffizienz = Genügsamkeit, ein absoluter und nicht nur relativer geringerer Ressourceneinsatz
„sinnvolle“ Produkte und Dienstleistungen, die zu einer echten Wohlstandsmehrung und Bedürfnisbefriedigung führen (Zeit und Glück) → Dematerialisierung

Städte und Kommunen wachsen nicht mehr:
Flächeninanspruchnahme wird gestoppt
Nicht (nur): effiziente Bauweisen und verträgliche Bauweisen

→ Ziel: weniger Boden, weniger Wohn-, Büro- und Handelsfläche, vorhandene Gebäude besser nutzen



Bausteine einer Suffizienzpolitik Bauen

Bau-Moratorium in schrumpfenden Regionen (z.B. Verlust von 20% der EW in den letzten 20 J.)

Neue Regulierungen

Sachverständigenrat für Umweltfragen 2016: „Null-Hektar-Ziel“ bis 2030: nur so viel Fläche darf versiegelt werden, die andernorts entsiegelt wird (über Flächenkontingente)

Funktionales Bauverbot“: Leerstand von xy % keine neue Büro-Gewerbe- und Handelsfläche

Umweltökonomischer Anreiz:
Flächenzertifikate: „kommunalen Tauschhandel“ einleiten

Quelle: Fuhrhop 2015

Bausteine einer Suffizienzpolitik Bauen

Transparenz: Flächen- und Leerstandskataster
Ökonomische Folgekosten „Was kostet mein Baugebiet?“

(kommunale) Förderprogramme
„Bauen in den Mauern von gestern“ als Anreizmechanismen

Bauleitplanung / Ortsplanungen:
Baugebiete zurücknehmen, zeitgemäße Grundstückszuschnitte

Professionelles Innenentwicklungsmanagement:
Baulandmobilisierung: Eigentümeransprache, Zusammenbringen von Angebot und Nachfrage, Internetbörse, „Innenentwicklungslotse“

Innenentwicklung statt/ vor Außenentwicklung

Beratung: Sanierung des Altbestands
Qualifizierung von ArchitektInnen

Bewusstseinsbildung und Öffentlichkeitsarbeit bei politischen EntscheidungsträgerInnen, Bevölkerung
„mentale Infrastrukturen“

Bausteine einer Suffizienzpolitik Bauen

Vermarktung von Leerständen/Baulücken



Bilanz vom 01.01.2009 – 31.03.2014

- 153** geförderte Baumaßnahmen in seit mindestens 12 Monaten leerstehenden Wohn-/ Nebengebäuden
- 58** Verkäufe von Baulücken / Leerstände an Bauwerber
- 19** Gemeindliche Ortskernprojekte

Zum Verkauf stehende Objekte

Maroldsweisach

[Allertshausen](#)
[Altenstein - ehemaliges Gasthaus](#)
[Maroldsweisach - Wohnhaus](#)
[Maroldsweisach - Fachwerkhaus](#)
[Maroldsweisach - Bauplatz](#)
[Maroldsweisach - Bauplatz 2](#)
[Maroldsweisach - Hauptstraße](#)
[Maroldsweisach - Zweifamilienhaus](#)
[Maroldsweisach](#)
[Maroldsweisach 2](#)
[Schlossgasse 11](#)
[Sommerweg 1](#)
[Sommerweg 2](#)
[Zeilbergstr. 2](#)
[Hafenpreppach - Ortskern](#)
[Voccawind](#)
[Ditterswind](#)
[Geroldswind 17](#)
[B303 - Lagerhallen zur Miete](#)

Auszug aus der Allianz-
Homepage

Integrativer Ansatz: Was Innenentwicklungsmanagement auslösen kann

- Verbesserung der Nahversorgung: 2 Dorfläden
- Lückenschlüsse im Radwegenetz im Naturpark Haßberge
- Schnelles DSL-Netz
- Bürgerbusse
- Existenzgründerinitiative: Beratung und Unterstützung bei der Immobiliensuche
- Bürgerhäuser als „offener Treff“ für Jung und Alt
- Allianz-Bad in Hofheim

Quelle: Vortrag Bürgermeister Borst
auf der Netzwerkkonferenz in
Landshut Juli 2015

Suffizienz Bauen in einem Forum 1.5

- Kritische Auseinandersetzung mit regulatorischen Rahmen
- Qualifizierung von Verwaltung, kommunalen Entscheidungsträgern... Fortbildungen, Exkursionen
- Neue Ideen für den Bestand /Ortskern entwickeln: „Wohnen für Hilfe“, „Umzugsketten“
- Neue Wohnkonzepte: gemeinschaftliches ressourcenleichtes Wohnen ... Planung, Umsetzung, Begleitung
- Neue „Aufgaben“: Suffizienzberater, Innenentwicklungslotse, Wohnraumanpassung
- Neue Symbole entwickeln: statt der erste Spatenstich, der erste Spachtelstrich
- Und vieles mehr...

.... System-, Ziel- und Handlungswissen zielgruppenspezifisch verankern: Austauschen, Beraten, Qualifizieren, Unterstützen beim Ausprobieren

Aufgaben / Fragen für das Forum 1.5

- Nachhaltige Zukunftsentwürfe mitgestalten: Welche Geschichten können erzählt und welche Bilder von einem nachhaltigen Leben/Wohnen/Arbeiten/Versorgen/Freizeit können gezeichnet werden?
- Vorreiter und Grassroots-Initiativen stärken: Welche Unterstützung brauchen sie von wem? Wie können sie bei „Gegenwind“ gestützt werden? Wie können sie vernetzt werden, damit ihre Wirkmacht größer wird?
- Machtkonstellationen des expansiv-konsumistischen Wohlstandsmodells verstehen und Gegenpositionen und neue gesellschaftliche Mehrheiten aufbauen: Mit welchen Widerständen durch welche Akteure ist zu rechnen? Wie kann gemeinsam im Verbund der regionalen Akteure ein gegenhegemonialer Druck- und Resonanzraum entstehen? Wie kann der institutionelle Rahmen gestärkt werden, um wachstumsunabhängige Pfade einzuleiten?

