

Mobilisierung von Baulückenpotenzialen
Bericht

Die Einwohnerzahl Nürnbergs ist in den letzten Jahren stark angewachsen. Allein seit Anfang 2011 betrug die Zunahme der Bevölkerung fast 10.000 Personen. Andererseits stößt die Stadt bei der Bereitstellung von Flächen für Wohnen und Arbeitsstätten langsam an ihre Grenzen. Zwar weist der Flächennutzungsplan etwa 250 Hektar an Wohnbauflächenpotentialen aus, jedoch sind viele dieser Flächen aus den verschiedensten Gründen erst mittel- bis langfristig verfügbar. Eine Entlastung auf dem Wohnungsmarkt soll durch die Mobilisierung von Baulücken und gering genutzten Grundstücken im bebauten Stadtgebiet erfolgen. Die Stärkung der Innenentwicklung soll neben der besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur auch zur Belebung und Aufwertung der jeweiligen Stadtviertel beitragen sowie den Siedlungsdruck in den Außenbereichen vermindern.

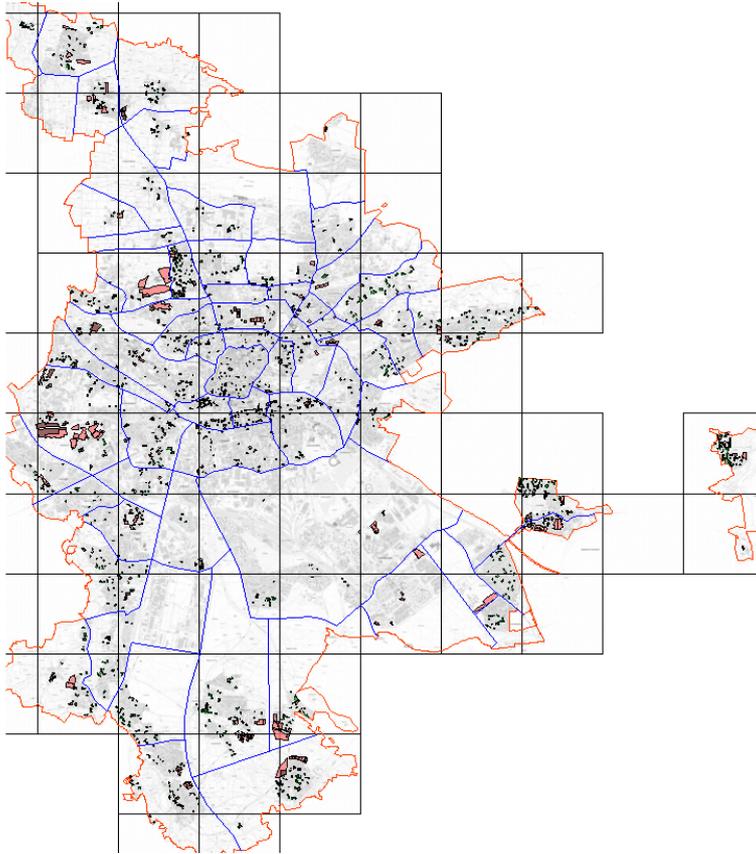
Die Verwaltung schreibt seit März 2013 Eigentümer von Grundstücken an, deren Flächen im Bauflächenkataster der Stadt Nürnberg zu finden sind. Durch diese Eigentümeransprache werden systematisch Kenntnisse über die Interessen der Eigentümer und deren Verkaufsbereitschaft, eine verbesserte Abschätzung realistischer Innenentwicklungspotenziale erlangt und ein bürgerfreundlicher Service für Eigentümer und Bauwillige aufgebaut. Die Stadt Nürnberg bietet den Eigentümern, die ihre nicht- oder untergenutzten Grundstücke bebauen, besser nutzen oder verkaufen wollen, Unterstützung und Beratung vor allem in Fragen des zulässigen Baurechts, der optimalen Nutzung, den aktuellen Grundstückswerten sowie den Möglichkeiten beim Grundstücksverkauf an. Neben der Unterstützung der Eigentümer bringen die Gespräche zudem mehr Planungssicherheit für die in der Stadt anstehenden siedlungspolitischen Entscheidungen.

Die Grundstücke der verkaufsbereiten Eigentümer können auf Wunsch in der bereits bestehenden Internetseite www.wohnbaulaeichen.nuernberg.de aufgenommen werden, um diese Flächen potentiellen Käufern bekannt zu machen.

Mit dem eigens entwickelten Falblatt „Baulücken & Co – Chancen für die Entwicklung der Innenstadt“ und dem Fragebogen werden neben Flächen für Wohn- und Arbeitsstätten auch Grundstücke für Kindergärten, Jugend- und Senioreneinrichtungen sowie für kleine Grünanlagen (Westentaschenparks) gesucht.

Jede Fläche wird auf ihre Bebaubarkeit geprüft, ein „Steckbrief“ angelegt, in eine dafür erstellte Datenbank aufgenommen und analysiert, ob eine Bebauung sinnvoll und wünschenswert ist. Denkmalschutz, erhaltenswerter Baumbestand, massive Auswirkungen auf bestehende Bebauung (Dichte), Gewerbe- und Handwerksbetriebe etc. können zum Ausschluss des Grundstücks aus dem Baulückenprogramm führen.

Vorgehensweise:



Grundlage sind die im Bauflächenkataster enthaltenen und für Wohnen geeigneten Flächen.

Über das Stadtgebiet wurde ein Raster mit ca. 60 Untersuchungsgebieten gelegt.

Innerhalb der einzelnen Zellen variiert die Anzahl der Flächen zwischen 30 bis max. ca.70 Flächen.

Einige der Flächen bestehen aus mehreren Flurnummern und jede Flurnummer kann mehrere Eigentümer haben. Der Einfachheit halber wird nachfolgend aber bei jeder Fläche einfach vom „Eigentümer“ gesprochen.

Nach diesem Prüfungsverfahren wurden in den bisher bearbeiteten Untersuchungsgebieten knapp 60 % aller Eigentümer angeschrieben.

Jedem Schreiben werden neben dem standardisierten Anschreiben ein Fragebogen mit Freiumschlag und ein Flyer beigelegt.

81 % der Eigentümer antworten auf die Fragen der Verwaltung, teils auf dem vorgesehenen Fragebogen, teils telefonisch. Allgemein wünscht ca. jeder 10. Angeschriebene schriftliche Informationen über sein Grundstück und durchschnittlich möchte jeder 20. in die Internetseite mit aufgenommen werden. Es sind 5 plus x Prozent der Eigentümer, die eine Veränderung anstreben, d. h. die bauen oder verkaufen möchten.

Ein Teil der Angeschriebenen nehmen einen Termin im Stadtplanungsamt wahr oder lassen sich schriftlich über die verschiedenen Möglichkeiten einer Bebauung auf ihrem Grundstück informieren. Bei Fragen, z. B. über eine eventuelle Förderung im Falle einer Bebauung, wird zum einen der Kontakt mit der jeweiligen Dienststelle hergestellt und zum anderen, falls es notwendig erscheint, der Eigentümer dorthin begleitet.

Es wurden bisher insgesamt 16 Untersuchungsgebiete bearbeitet. Die verschiedenen Untersuchungsgebiete bringen im einzelnen ganz unterschiedliche Ergebnisse zum Ausdruck, wie einige nach bestimmten Themenschwerpunkten zusammengestellte Graphiken (Anlage 1-5) belegen.

Gibt es bei den Anschreiben keinen Rücklauf, so kann es dafür mehrere Ursachen geben, wie z. B. demografische Gründe, auf die irgendwann zwangsläufig eine Veränderung folgt, langfristige Mietverträge etc.

Hierzu ist noch hinzuzufügen, dass von Seiten der Eigentümer oder auch durch sich verändernde Gegebenheiten, ständig Hinweise/ Mitteilungen/ Anfragen kommen, die nicht nur die Lebendigkeit dieses Marktes widerspiegeln sondern auch aufzeigen, dass sich die momentane Situation sofort komplett verändern kann, heißt auch, dass sich beispielsweise in Kooperation mit Nachbarflächen oft ungeahnte Möglichkeiten ergeben, was bedeutet, endgültig abgeschlossene Flächen gibt es tatsächlich erst mit abschließender Bebauung.

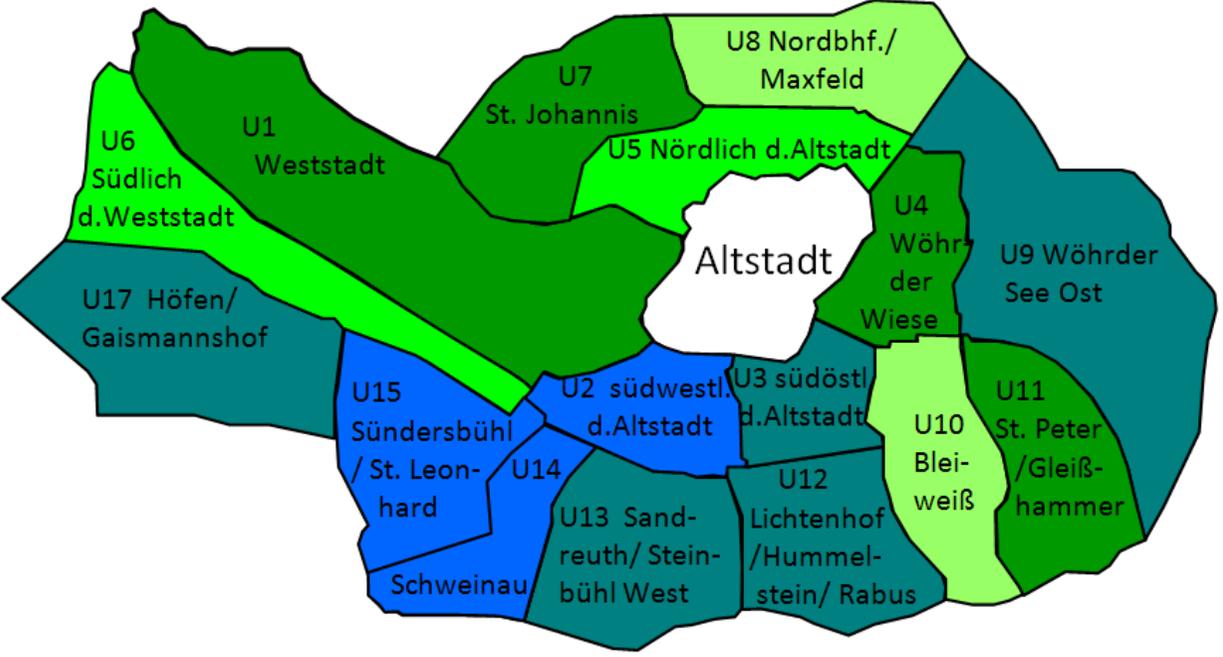
Insgesamt muss man sich vergegenwärtigen, dass mit diesem Anschreiben ein Impuls gesetzt wird, der langfristig Resultate zeigt. 37 Appartements in der Scheurlstraße, 5.000 m² in der Flaschenhofstraße und die Verhandlungen des Liegenschaftsamts mit einem Eigentümer zwecks Erwerbs einer Fläche in Johannis als Spiel- und Erholungsfläche sind einige Beispiele für eine rasche Umsetzung. Durch die beim Stadtplanungsamt in Zusammenhang mit den Baulücken ins Leben gerufenen Gesprächsangebote werden den Eigentümern, die häufig mit ihren Familien zu den Terminen kommen, auch Möglichkeiten aufgezeigt, die in nicht immer einfachen Situationen zu einer für alle Seiten befriedigenden Lösung führen können und die den Bürgern eine so weit wie mögliche Unterstützung durch die Stadt Nürnberg bei der Umsetzung ihrer Vorhaben gewährleistet.

Der geschilderte Arbeitsprozess ist relativ aufwändig und personalintensiv. Andere Städte gehen allerdings in ihren Anstrengungen noch weiter. Dort werden finanzielle Unterstützungen organisiert, Planungskonzepte für die Baulücken erarbeitet, die dann den Eigentümern im Gespräch vorgestellt werden. Diese Ressourcen sind in der Verwaltung nicht vorhanden. Allenfalls in Einzelfällen kann die Stadt in den Beratungsgesprächen z.B. auf studentische Arbeiten zurück greifen.

Angeschriebene Eigentümer gegenüber Gesamteigentümern in %.

	Anschreiben in %	
U1	44	
U2	61	
U3	59	
U4	40	
U5	34	
U6	32	
U7	45	
U8	26	
U9	50	
U10	23	
U11	46	
U12	54	
U13	52	
U14	63	
U15	61	
U17	57	

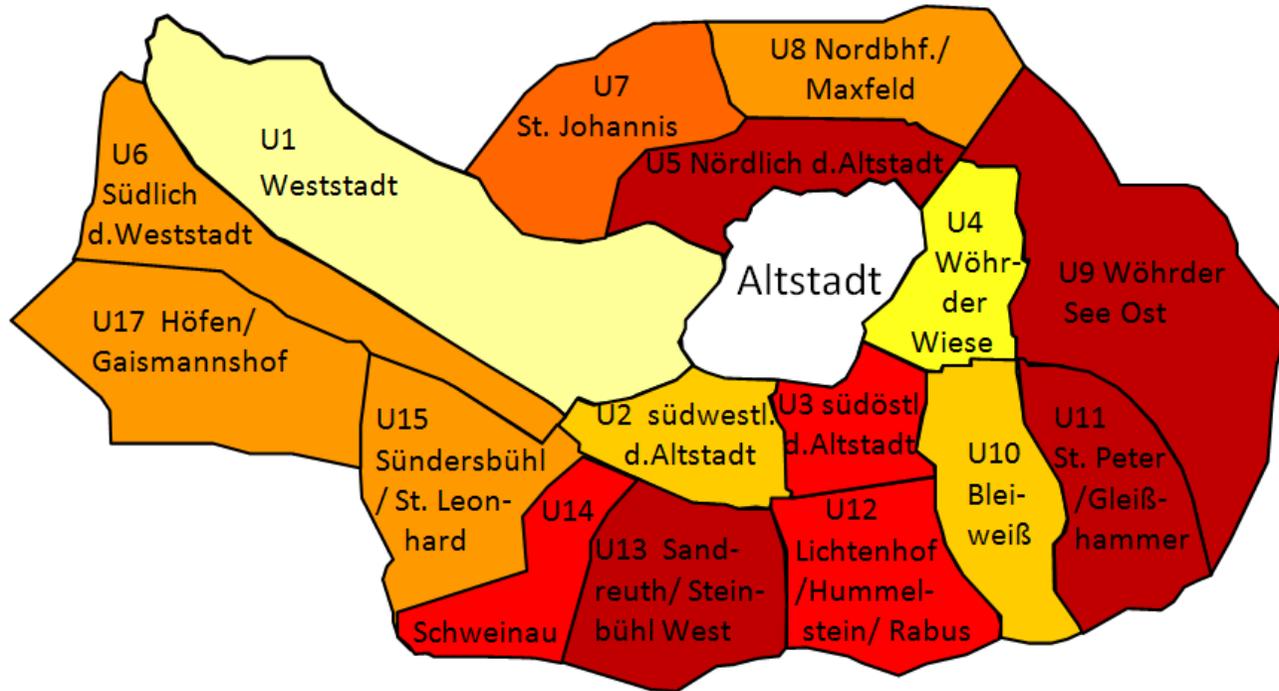
%	
0-10	
10-20	
20-30	
30-40	
40-50	
50-60	
60-70	
70-80	
80-90	
90-100	



Anlage 1

Eigentümer hat Kontakt aufgenommen in %.

	Kontakt- aufnahme	
U1	65	
U2	74	
U3	88	
U4	67	
U5	91	
U6	80	
U7	83	
U8	80	
U9	94	
U10	75	
U11	94	
U12	86	
U13	92	
U14	88	
U15	77	
U17	76	

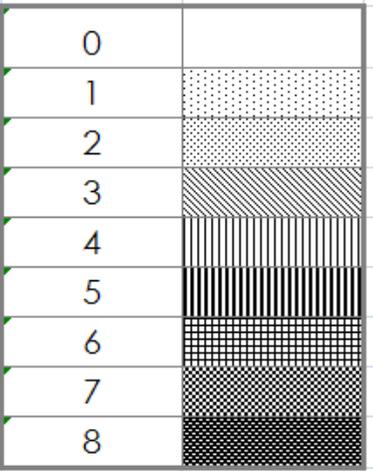
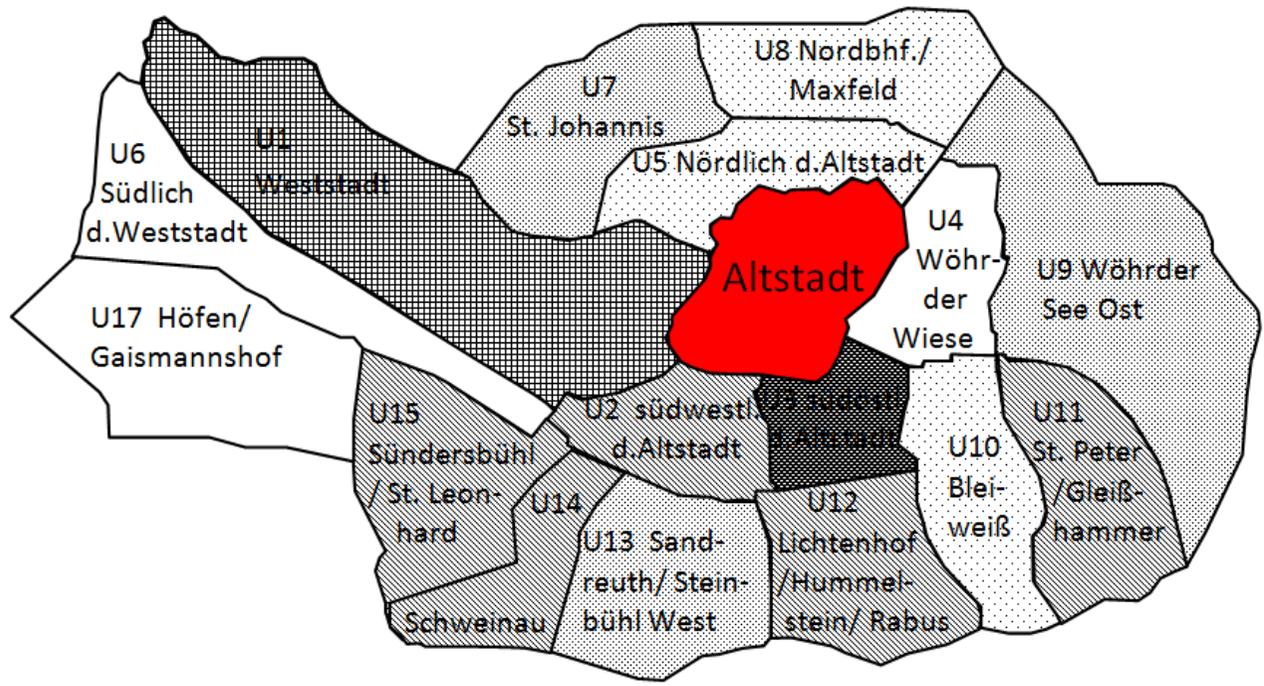


%	
60-65	
66-70	
71-75	
76-80	
81-85	
86-90	
91-95	
96-100	

Anlage 2

Termine im Stadtplanungsamt

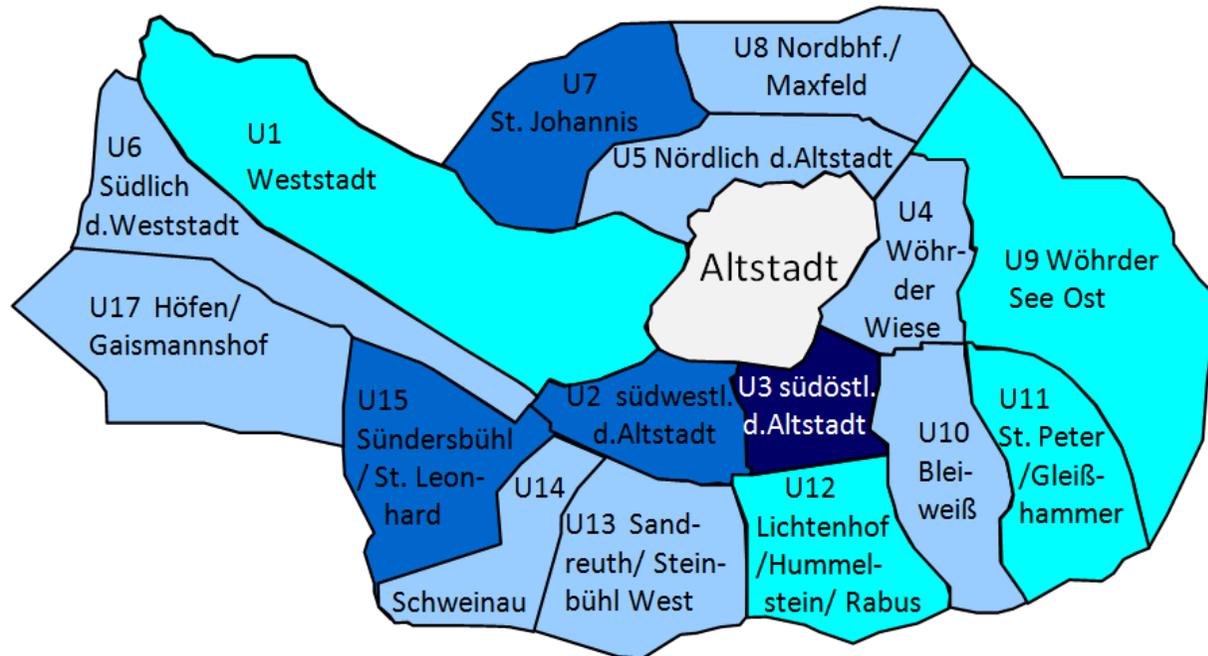
	Termin	Stadtplanungsamt
U1	6	
U2	3	
U3	8	
U4	0	
U5	1	
U6	0	
U7	2	
U8	1	
U9	2	
U10	1	
U11	3	
U12	3	
U13	2	
U14	3	
U15	3	
U17	0	



Fläche auf Wunsch des Eigentümers im Internet unter www.wohnbaulaechen.nuernberg.de aufgenommen

	Internet- Auftritt	
U1	1	
U2	2	
U3	3	
U4	0	
U5	0	
U6	0	
U7	2	
U8	0	
U9	1	
U10	0	
U11	1	
U12	1	
U13	0	
U14	0	
U15	2	
U17	0	

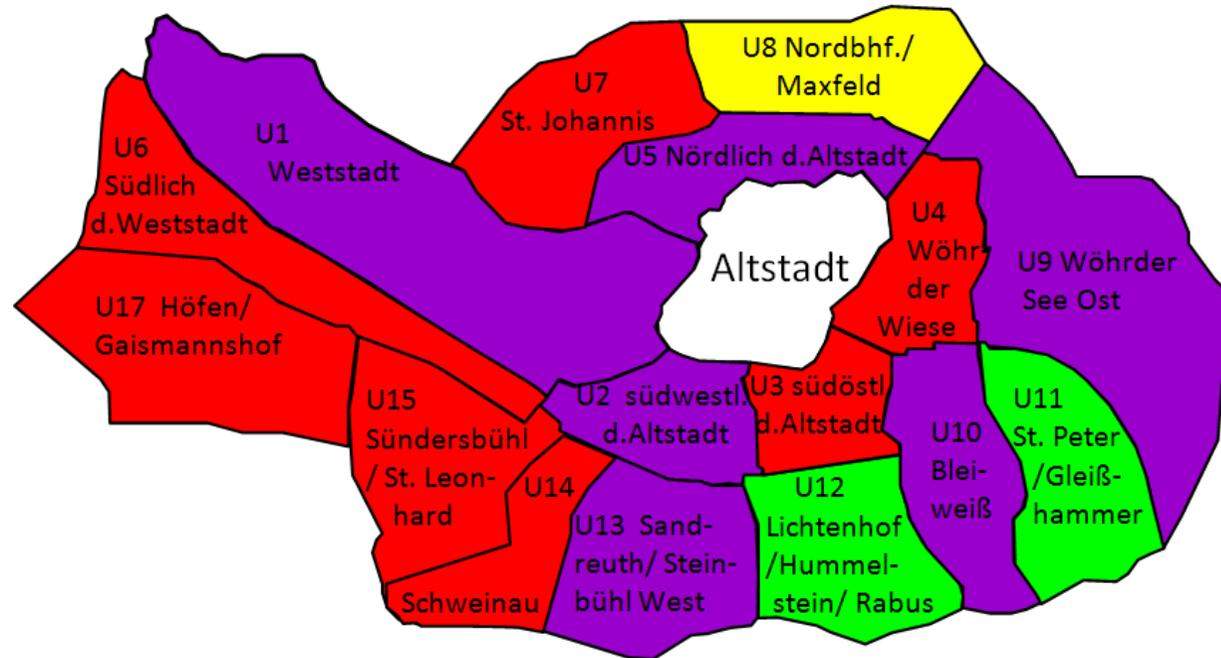
0	
1	
2	
3	
4	



Anlage 4

Eigentümer hat kein Interesse an Veränderung (einschließlich kein Rücklauf) in %.

	kein Interesse, kein Rücklauf	
U1	61	
U2	61	
U3	75	
U4	75	
U5	64	
U6	80	
U7	72	
U8	40	
U9	61	
U10	63	
U11	56	
U12	57	
U13	62	
U14	71	
U15	73	
U17	73	



%	
30-40	Yellow
40-50	Cyan
50-60	Green
60-70	Purple
70-80	Red