immovativ

Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

dgi

DEUTSCHE
GESELLSCHAFT FÜR
INNENENTWICKLUNG

INNENENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND

Ergebnisse der Umfrage unter Kommunalverwaltungen von Mitte Juni bis Ende August 2019

Zusammenfassung der Ergebnisse

Bild: © fotolia/pure-life-pictures

immovativ
Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

dgi DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR INNENENTWICKLUNG

Die Hintergründe zur Umfrage:

Die Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung sieht bis 2030 eine Reduzierung des Flächen-verbrauchs in Deutschland auf 30 ha pro Tag vor.

Von diesem Ziel sind wir mit derzeit ca. 58 ha Flächenverbrauch pro Tag noch weit entfernt!

immovativ

Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

dgi DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR INNENENTWICKLUNG

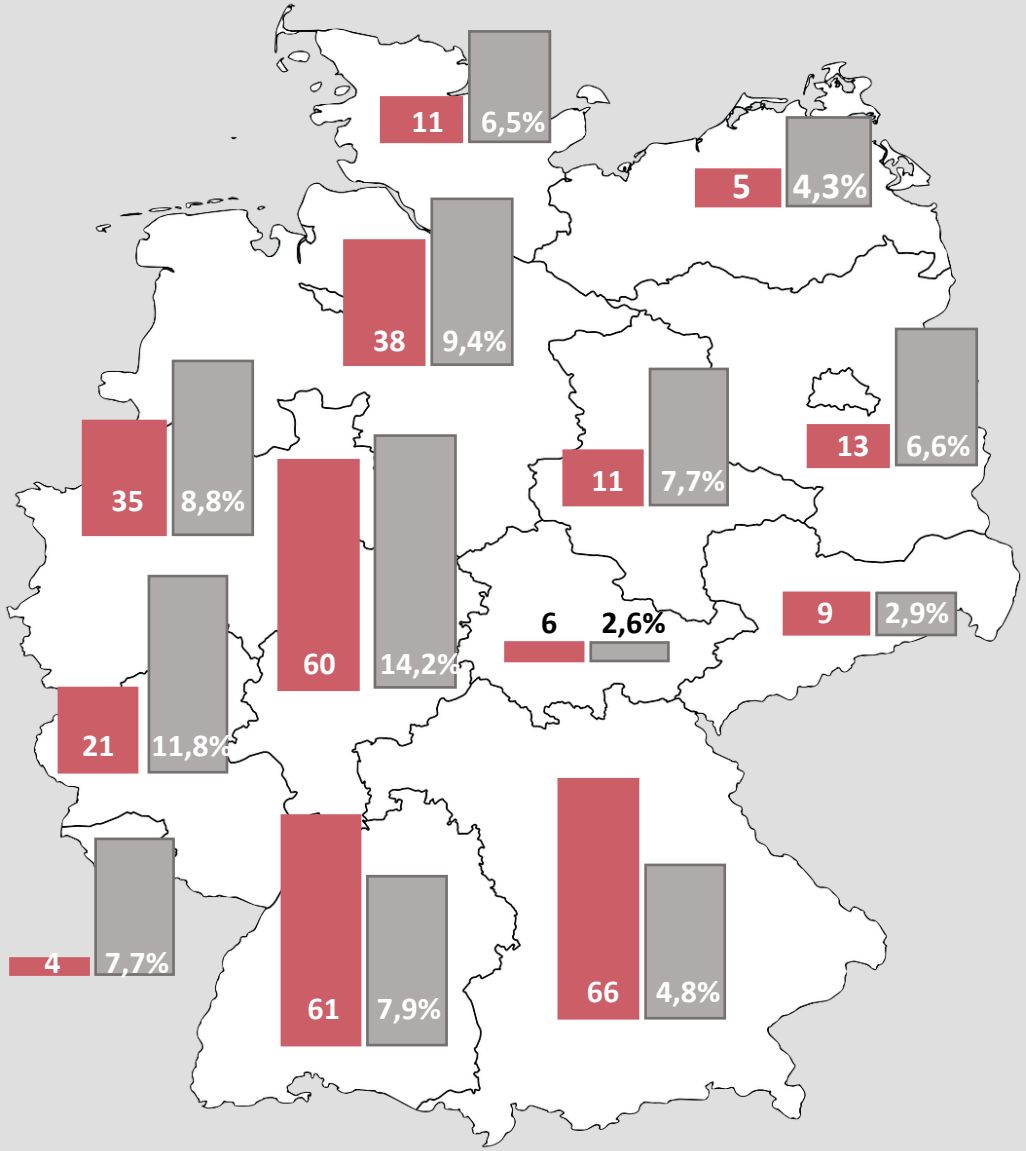
340 KOMMUNAL-VERWALTUNGEN AUS GANZ DEUTSCHLAND HABEN TEILGENOMMEN!

immovativ
Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

dgi DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR INNENENTWICKLUNG

Die Teilnehmer:

Die meisten teilnehmenden Kommunen kommen aus Bayern. In Hessen haben 14,2 Prozent der 423 Kommunalverwaltungen teilgenommen. Im deutschlandweiten Schnitt liegt die Teilnehmerquote bei 7,1 Prozent aller 4.806 Kommunalverwaltungen.



Anzahl teilnehmender Kommunen je Bundesland

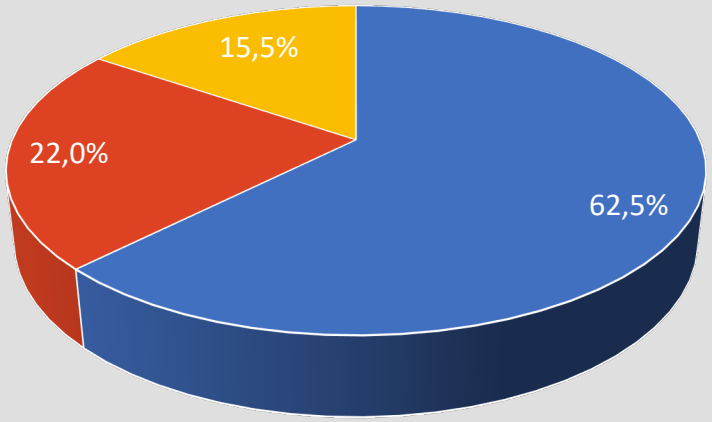
Prozentualer Anteil teilnehmender Kommunen im Verhältnis zur Zahl der Kommunalverwaltungen

immovativ
Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

dgi DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR INNENENTWICKLUNG

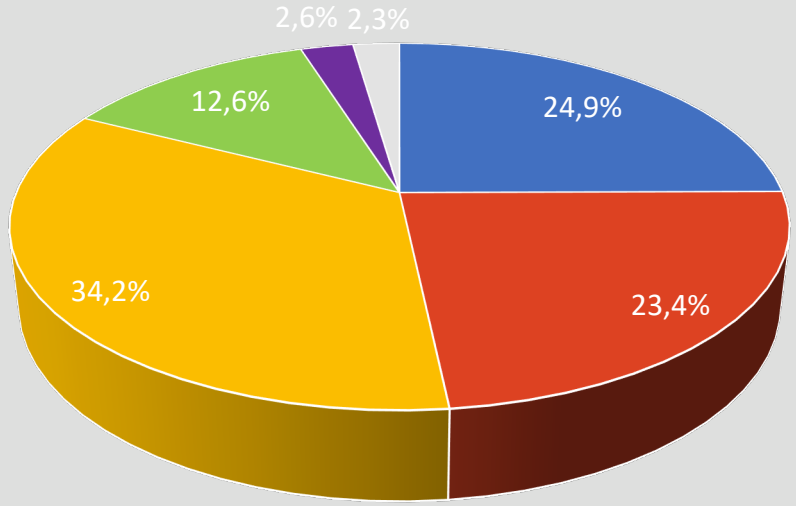
Die Teilnehmer:

Lage der Kommune



- Kommunen im ländlichen Raum
- Kommunen am Rande einer Metropolregion
- Kommunen in einer Metropolregion

Größe der Kommune



- Unter 5.000 EW
- 5.001 bis 10.000 EW
- 10.001 bis 25.000 EW
- 25.001 bis 75.000
- 75.001 bis 150.000 EW
- Über 150.000 EW

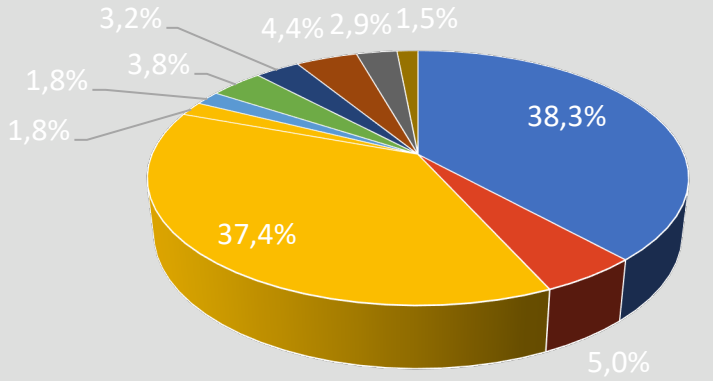
n = 340

immovativ
Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

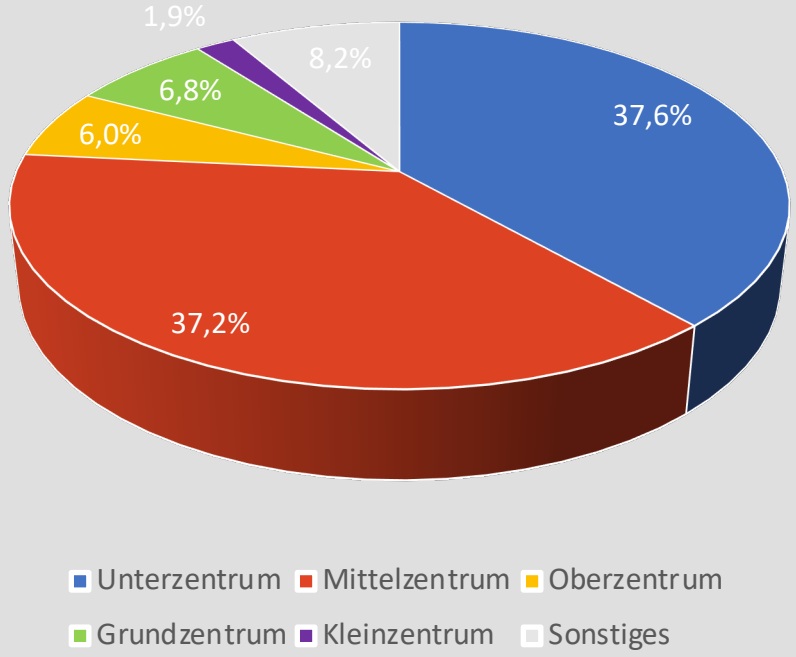
dgi DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR INNENENTWICKLUNG

Die Teilnehmer:

Rechtsform der Kommune



Funktion der Kommune

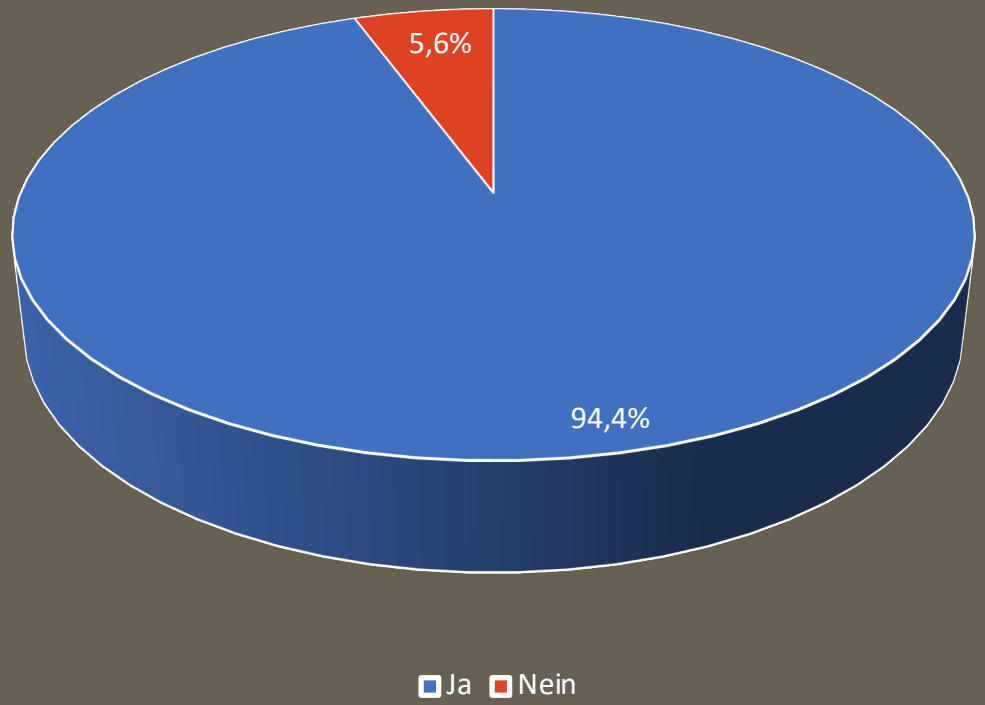


n = 340

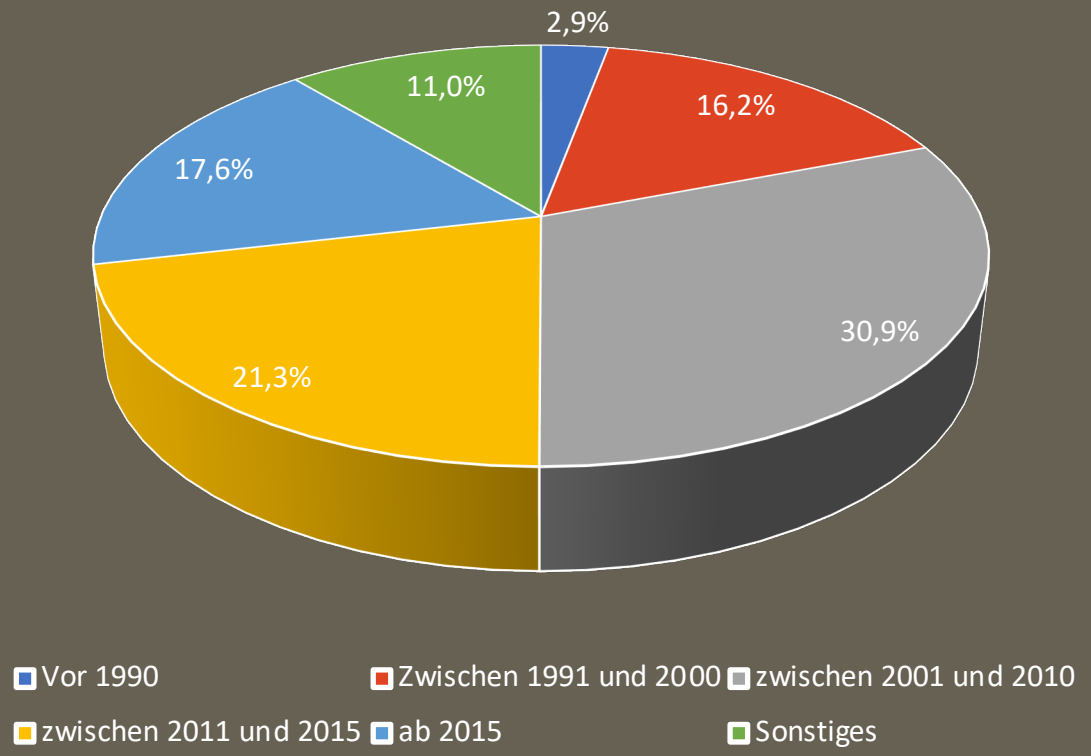
immovativ
Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

dgi DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR INNENENTWICKLUNG

Beschäftigung mit Innenentwicklung



Hat sich Ihre Kommune bereits mit der Aktivierung innerörtlicher Flächenpotenziale beschäftigt? n = 340

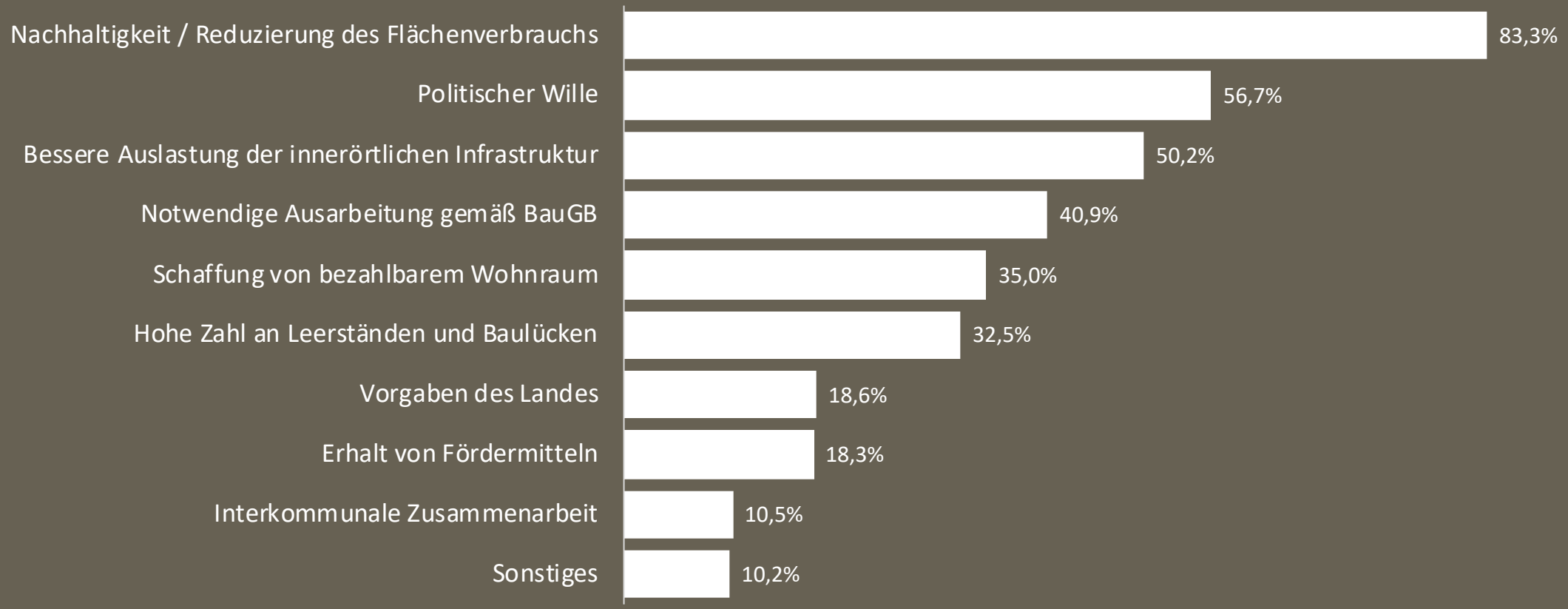


Seit wann beschäftigt sich Ihre Kommune mit Innenentwicklung? n = 136

immovativ
Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

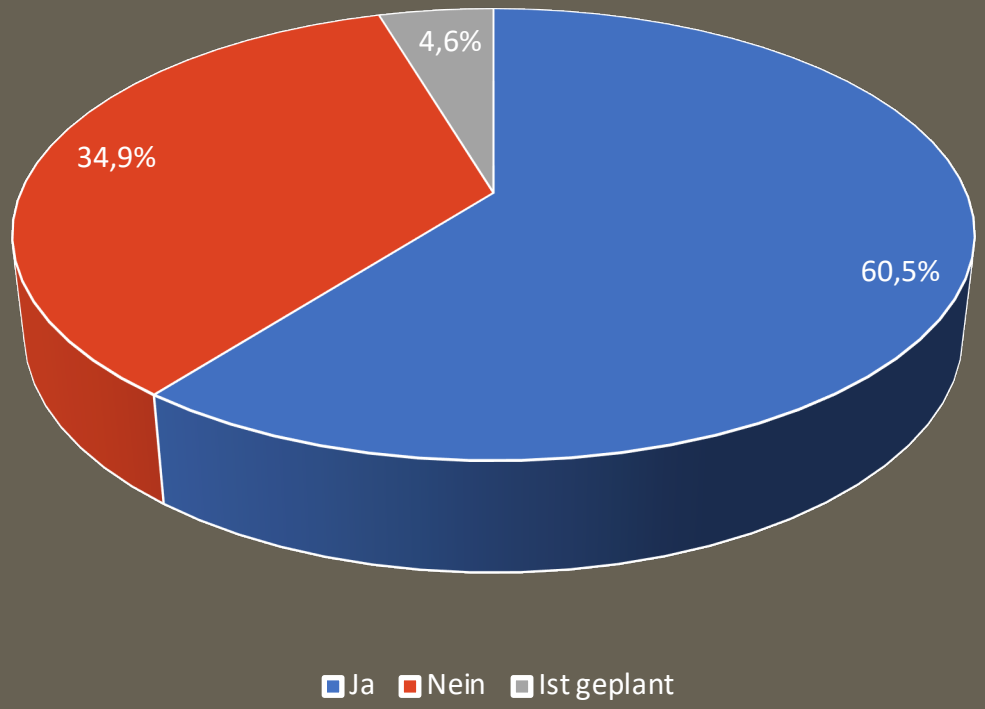
dgi DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR INNENENTWICKLUNG

Warum sich Kommunen mit Innenentwicklung beschäftigen:



Aus welchem Grund beschäftigt sich Ihre Kommune mit Innenentwicklung? (Mehrfachantworten möglich) n = 340

IKEK / ISEK / ILEG o. ä.

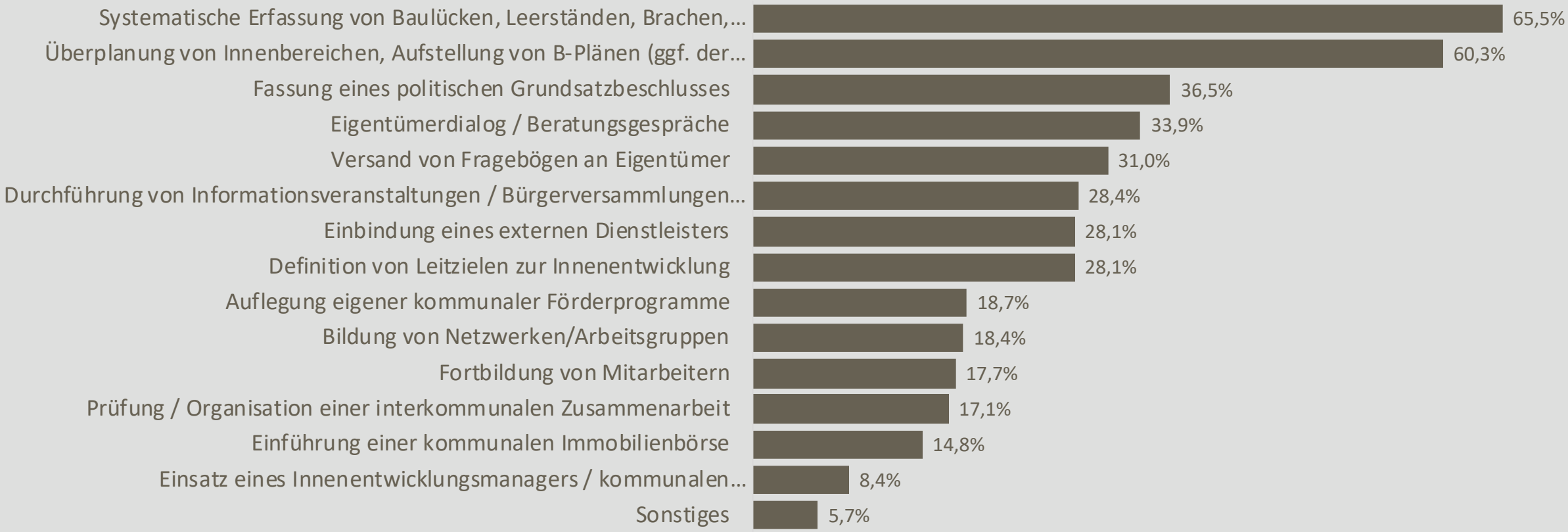


Befindet oder befand sich Ihre Kommune in einem IKEK- / ISEK- / ILEG-Prozess (oder ähnliches)? n = 304

immovativ
Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

dgi DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR INNENENTWICKLUNG

Prozesse in der Innenentwicklung:

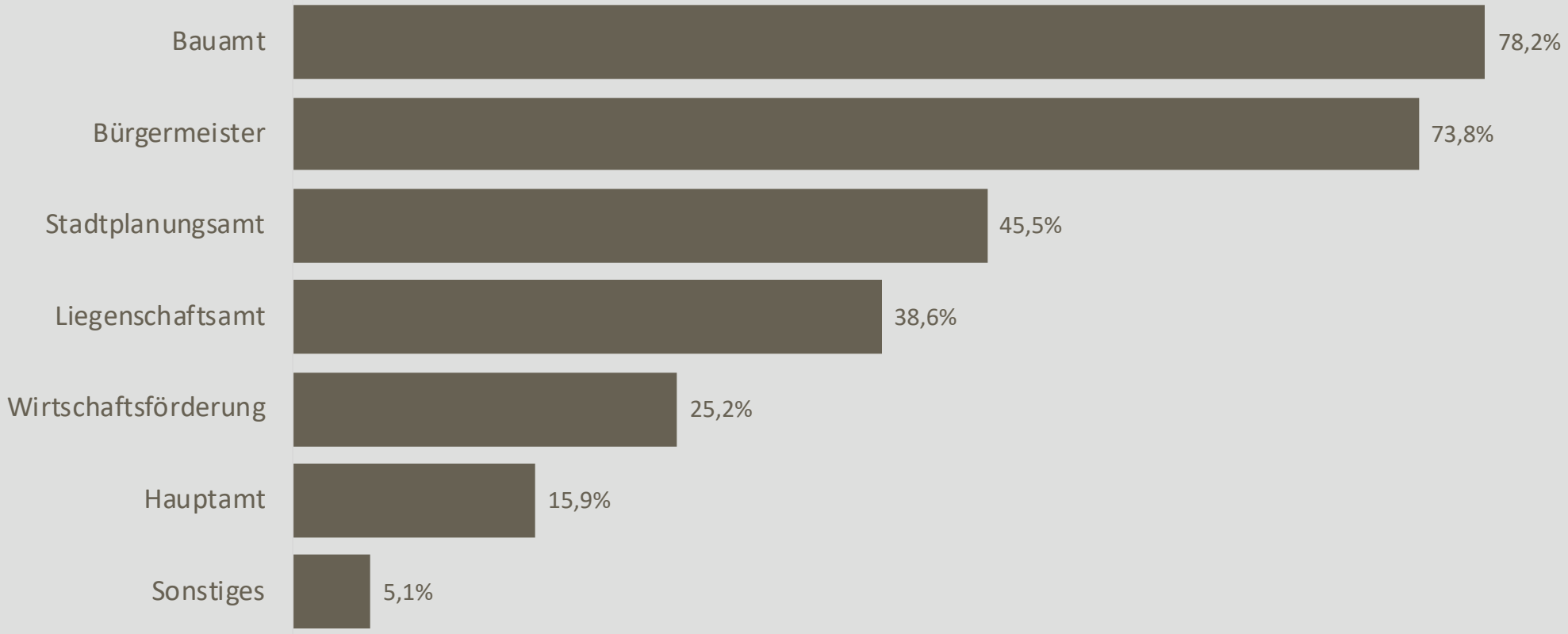


Welche Prozesse/Schritte in der Innenentwicklung haben Sie in Ihrer Kommune bereits durchlaufen? (Mehrfachantworten möglich) n = 310

immovativ
Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

dgi DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR INNENENTWICKLUNG

Welche Fachämter in die Innenentwicklung involviert sind:



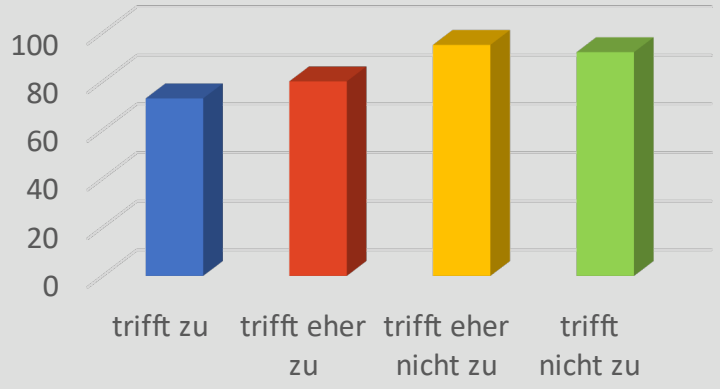
Welche Fachämter sind bei Ihnen in die Innenentwicklung involviert? (Mehrfachantworten möglich) n = 321

immovativ
Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

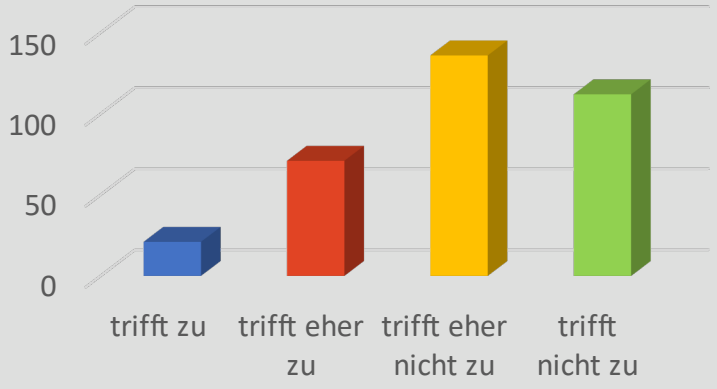
dgi DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR INNENENTWICKLUNG

Warum die Innenentwicklung als notwendig erachtet wird:

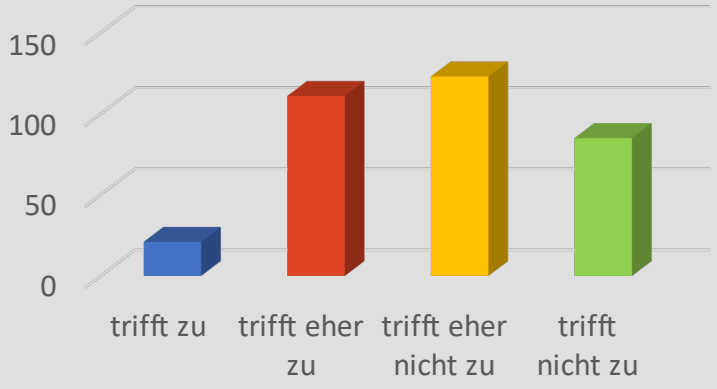
Die Zahl der Baulücken im Ort entspricht oder übersteigt die Fläche eines Neubaugebiets



Es besteht ein strukturelles Problem mit Leerstand



Die Zahl der Gebäude mit Leerstandsrisiko steigt zunehmend



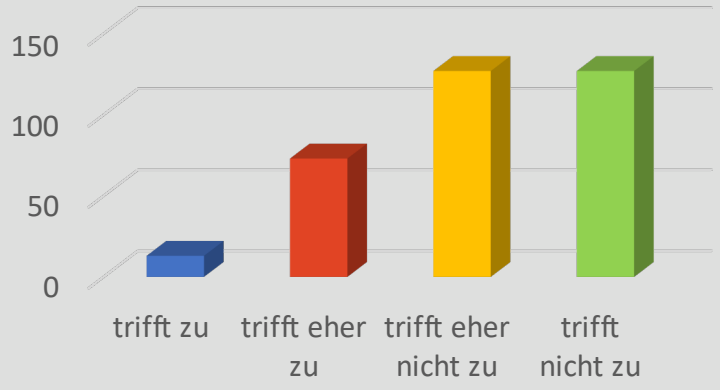
Welche der folgenden Aussagen treffen auf Ihre Kommune zu? n = 340

immovativ
Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

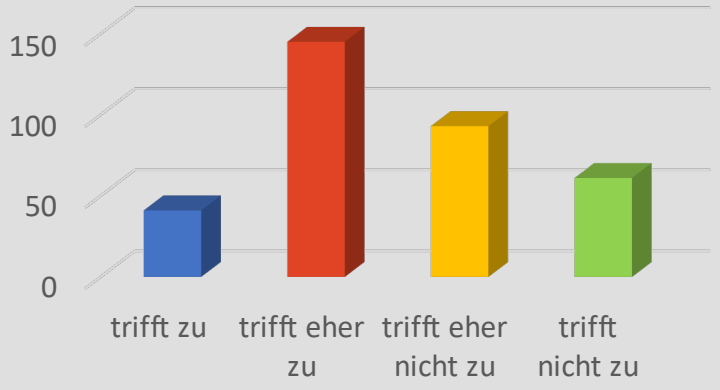
dgi DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR INNENENTWICKLUNG

Warum die Innenentwicklung als notwendig erachtet wird:

Der Ortskern verödet zunehmend



Im Innenbereich fehlt es an einer lebendigen Handels- und/oder Gastronomiestruktur

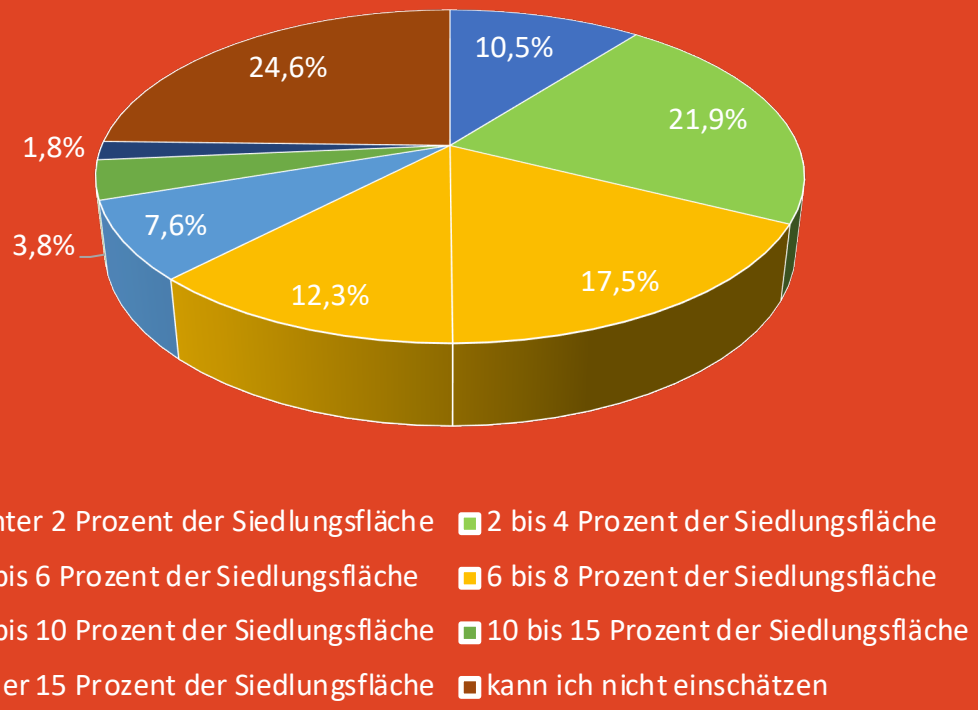


Welche der folgenden Aussagen treffen auf Ihre Kommune zu? n = 340

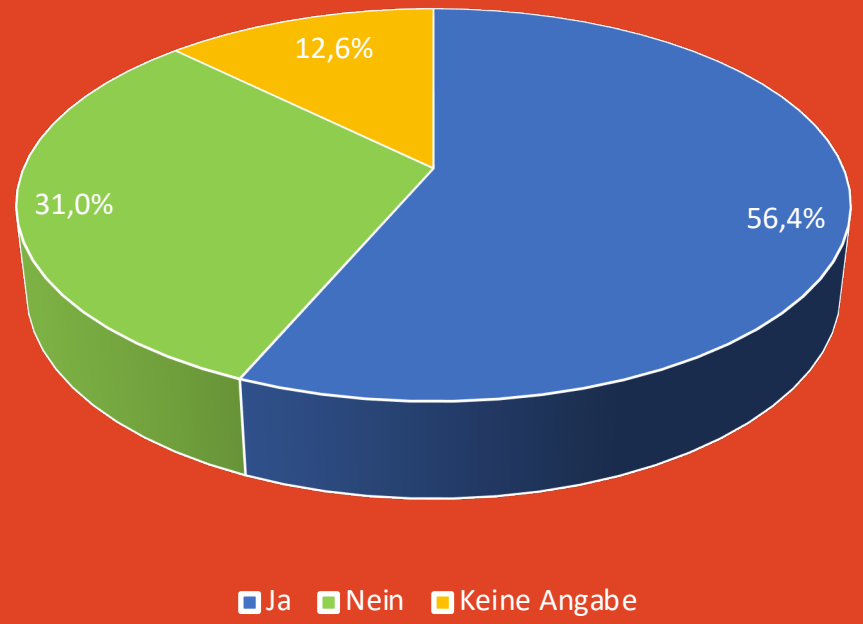
immovativ
Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

dgi DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR INNENENTWICKLUNG

Innenentwicklung vs. Außenentwicklung



Als wie hoch schätzen Sie das Flächenpotenzial durch Innenentwicklung (Brachflächen, Baulücken, Leerstand, Nachverdichtung, Aufstockung) in Ihrer Kommune ein? n = 340

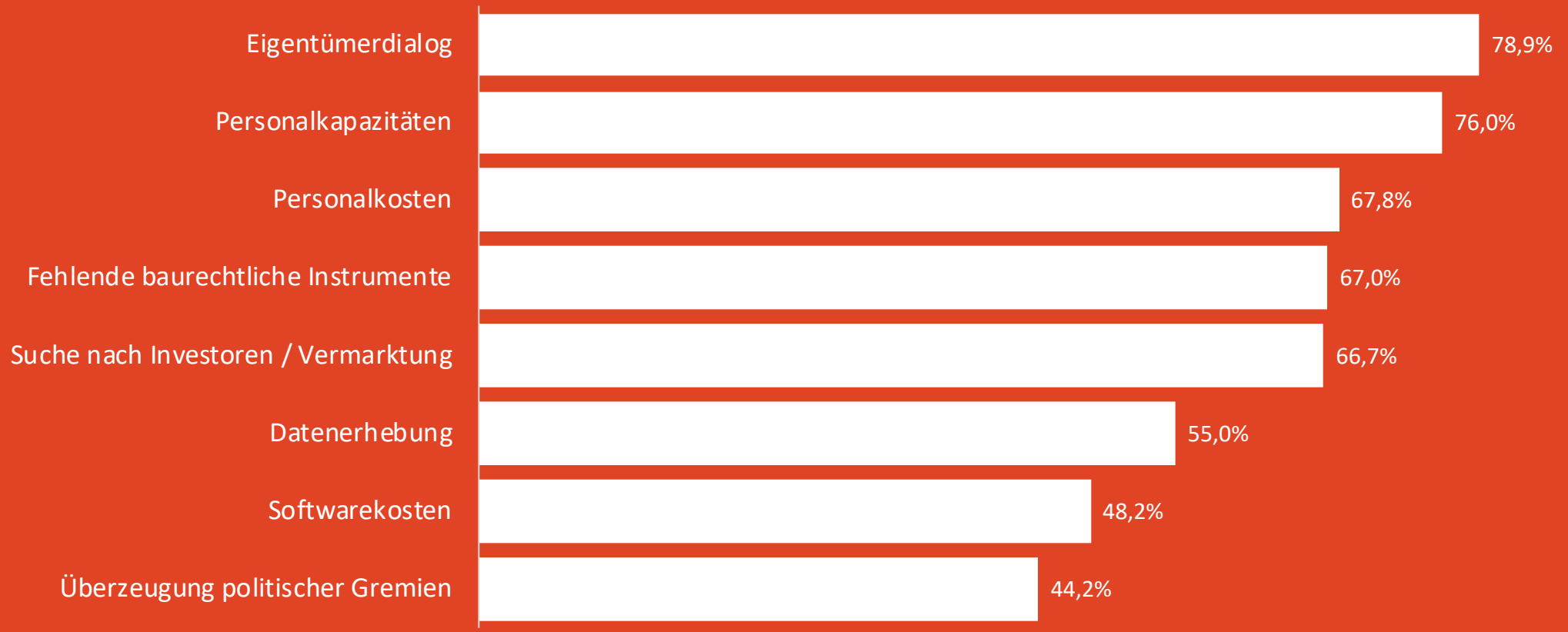


Planen Sie die derzeit die Ausweisung neuer Wohn- oder Gewerbegebiete und benötigen dafür im Rahmen der Bauleitplanung eine Übersicht der Innenentwicklungspotenziale? n = 340

immovativ
Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

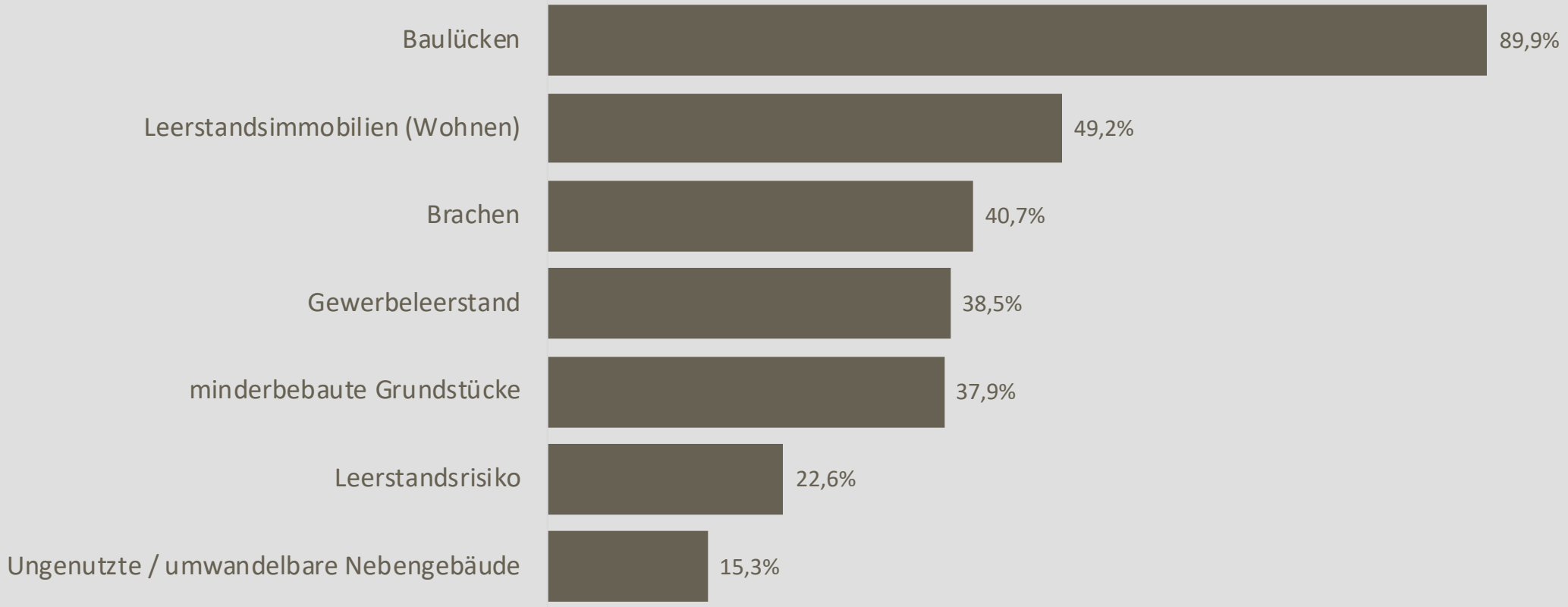
dgi DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR INNENENTWICKLUNG

Wo Kommunen die höchsten Hürden in der Innenentwicklung sehen:



Prozent der Teilnehmer, die die entsprechenden Bausteine oder Vorgänge als hohe oder sehr hohe Hürde sehen. n = 340

Welche Daten bereits erhoben wurden:



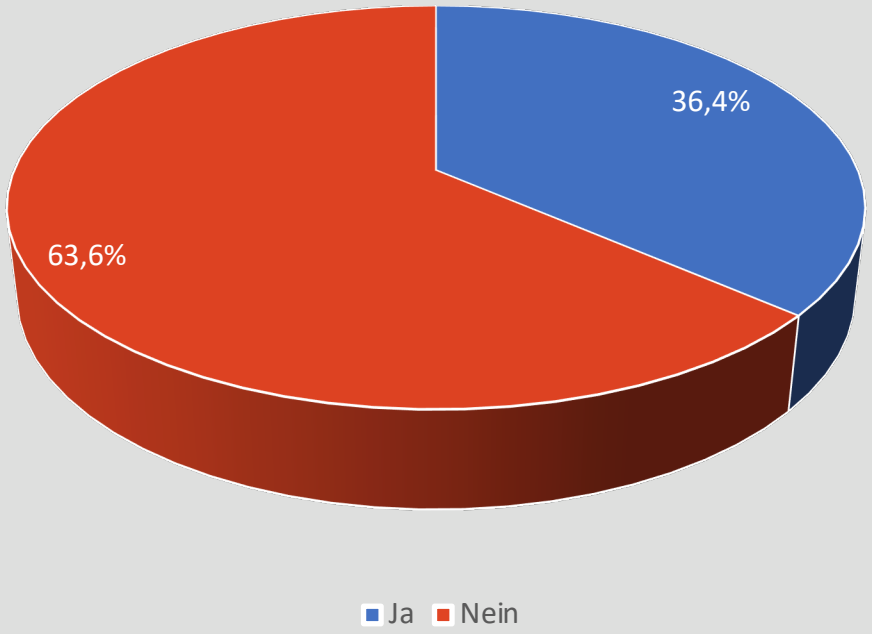
Haben Sie bereits eine oder mehrere der folgenden Daten erhoben? (Mehrfachantworten möglich) n = 327

immovativ
Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

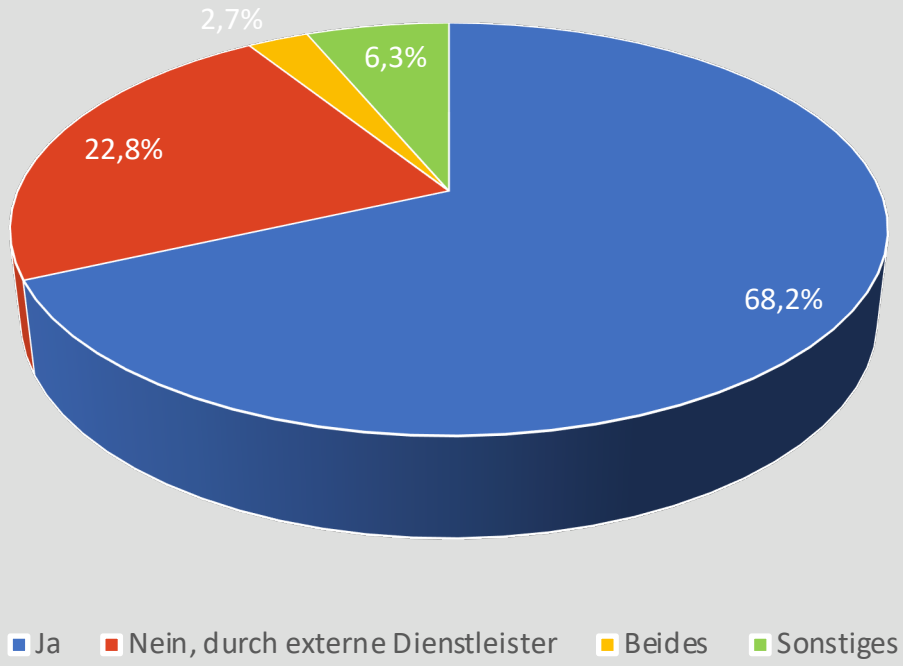
dgi DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR INNENENTWICKLUNG

Wie die Erhebung der Innenentwicklungspotenziale stattfindet:

Kommen für die Erhebung der Daten automatisierte Prozesse (etwa die Verschneidung von Kataster-, Einwohnermelde- und Wasserverbrauchsdaten) zum Einsatz?



Werden die Daten durch kommunale Mitarbeiter erhoben?

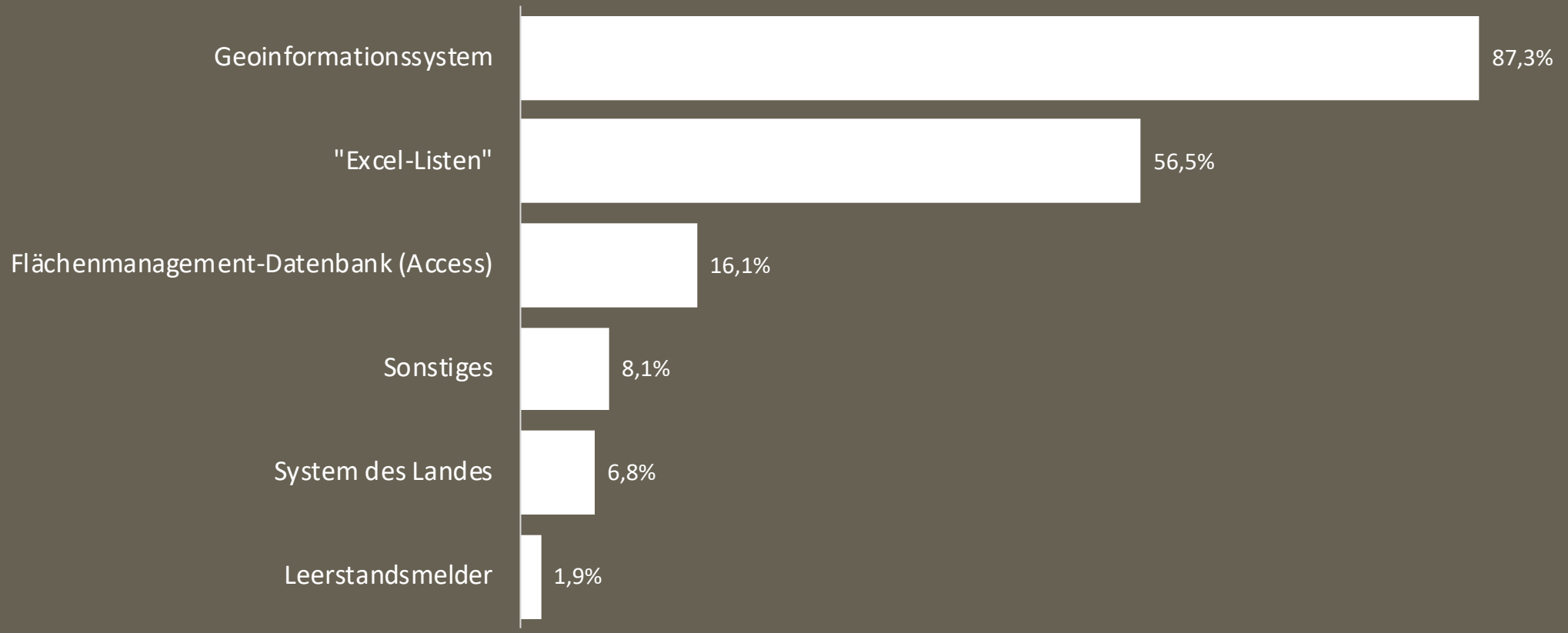


n = 340

immovativ
Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

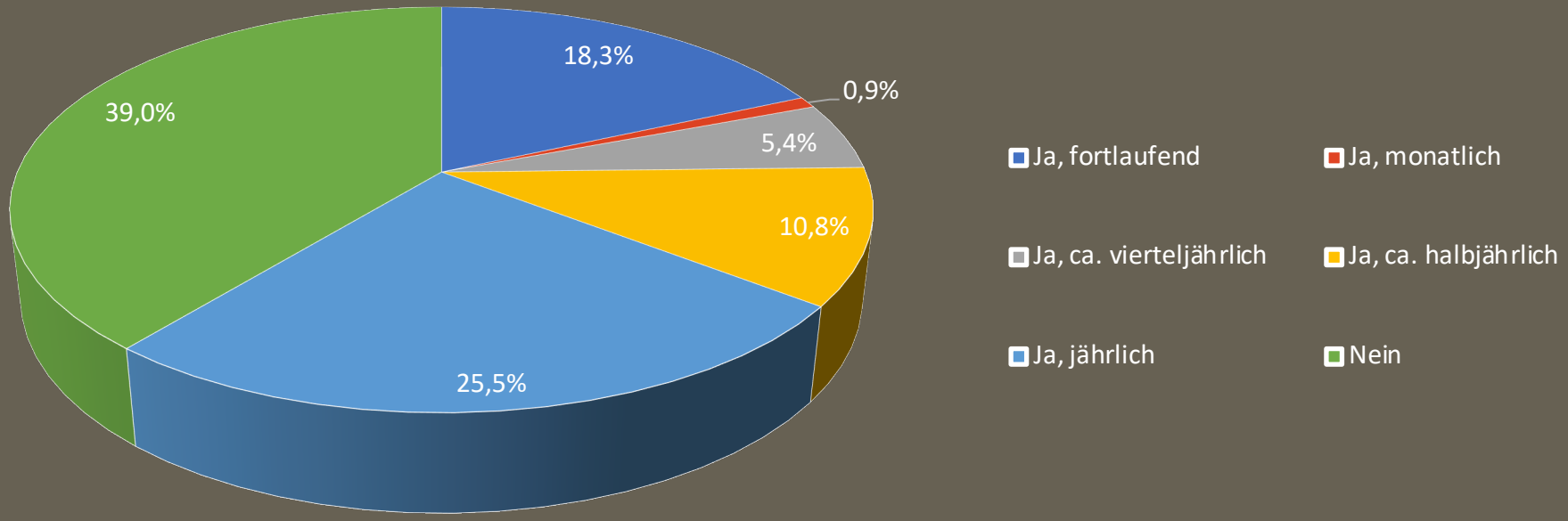
dgi DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR INNENENTWICKLUNG

Welche technischen Werkzeuge genutzt werden



Welche technischen Werkzeuge/Softwarelösungen nutzen Sie zur Erhebung/Verwaltung der Daten? (Mehrfachantworten möglich) n = 340

Aktualität der Daten



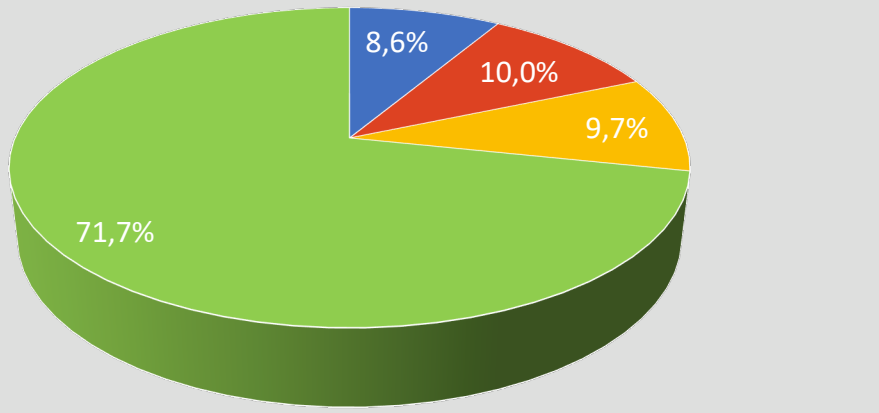
Werden die erhobenen Daten regelmäßig aktualisiert? n = 333

immovativ
Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

dgi DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR INNENENTWICKLUNG

Nutzung einer Vermarktungsplattform:

Betreiben Sie ein eigenes oder interkommunales Immobilienportal zur Präsentation von Innenentwicklungspotenzialen?



n = 339

Ein kommunales Immobilienportal auf dem Bürger kostenfrei inserieren können, dient als Anreizinstrument für Eigentümer, ihre Baulücken und Leerstände anzubieten. Gleichzeitig sorgt es dafür, dass der örtliche Leerstand bzw. die Entwicklungsflächen im Digitalmarkt gefunden werden. Über 80 Prozent der Kommunen machen von einem solchen Instrument derzeit keinen Gebrauch.

immovativ
Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

dgi DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR INNENENTWICKLUNG

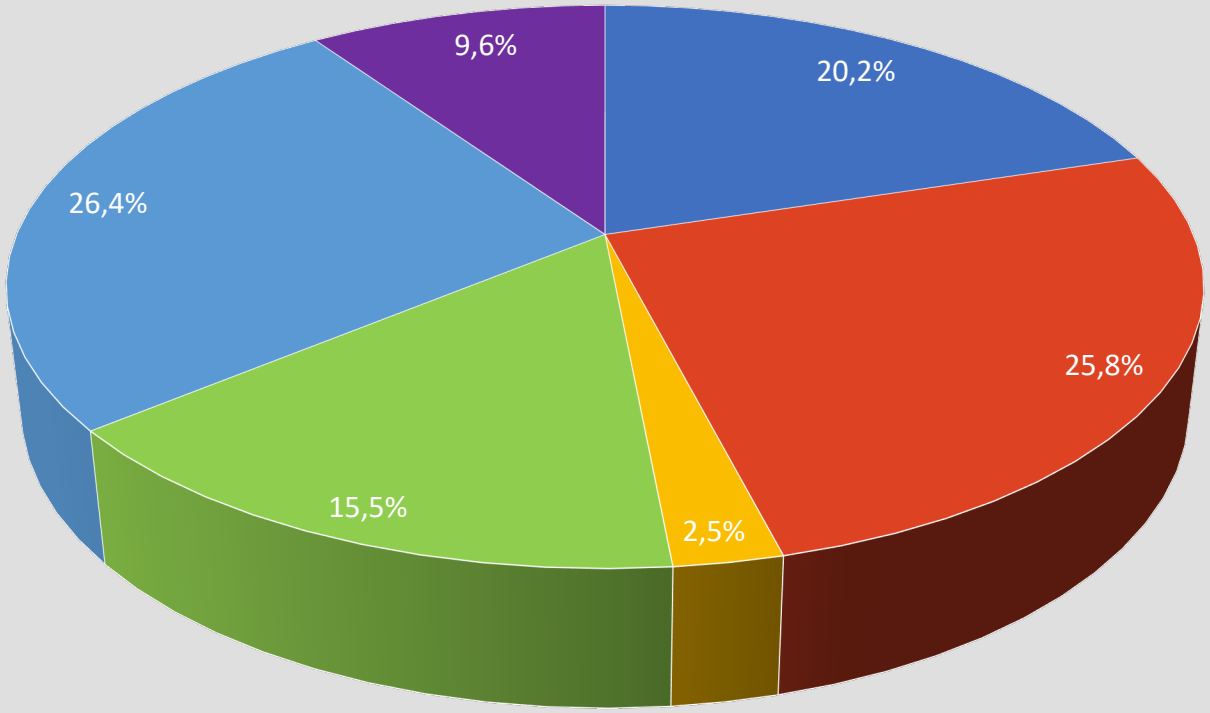
Welche Bausteine in einer Softwarelösung zur Innenentwicklung als wichtig erachtet werden:

Prozent der Teilnehmer, die die entsprechenden Bausteine bzw. Funktionen als sehr wichtig oder wichtig erachten. n = 340

immovativ
Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

dgi DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR INNENENTWICKLUNG

Reaktionen von Eigentümern:

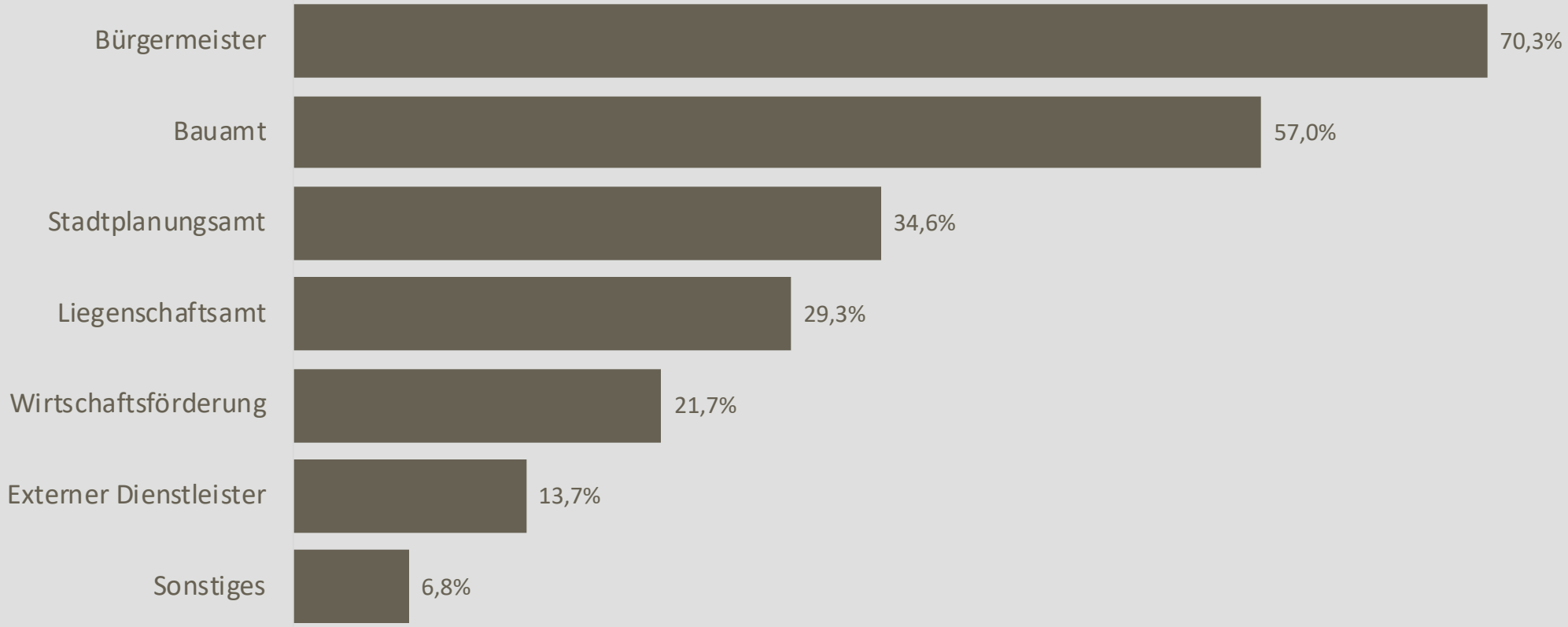


Sollten Sie bereits Eigentümer zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen angeschrieben haben, wie war die überwiegende Reaktion? n = 322

immovativ
Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

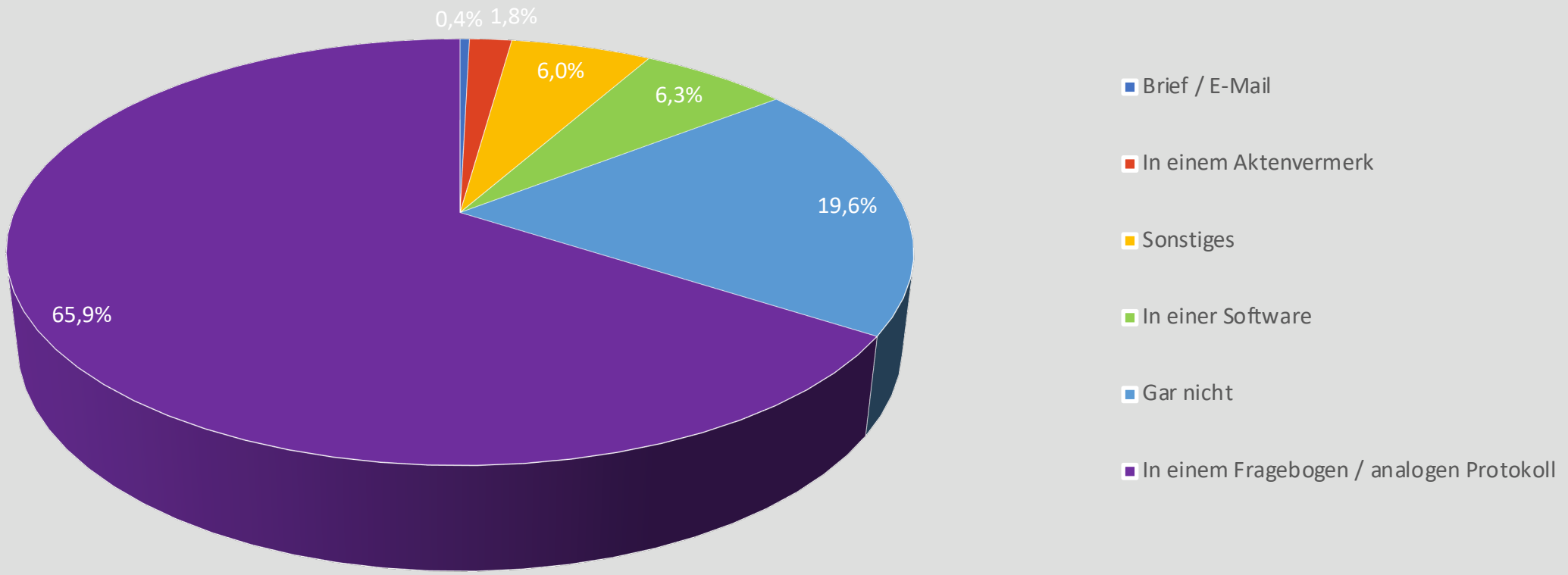
dgi DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR INNENENTWICKLUNG

Wer in den Verwaltungen in den Eigentümerdialog involviert ist:



Wenn Sie bereits Gespräche mit Eigentümern geführt haben, wer war in das Gespräch involviert? (Mehrfachantworten möglich) n = 322

Dokumentation des Eigentümerdialogs

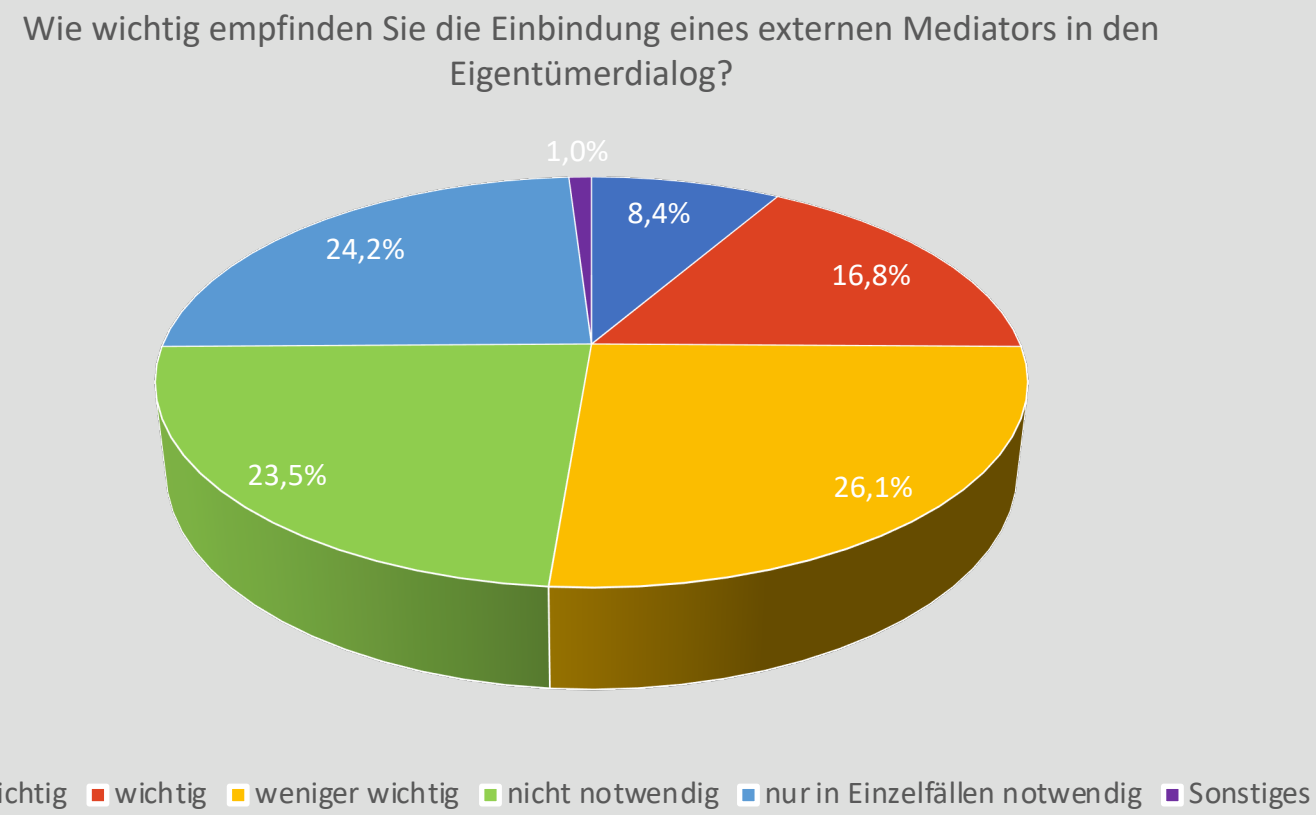


Wie haben Sie den Eigentümerdialog dokumentiert? n = 270

immovativ
Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

dgi DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR INNENENTWICKLUNG

Wie externe Unterstützung im Eigentümerdialog bewertet wird:



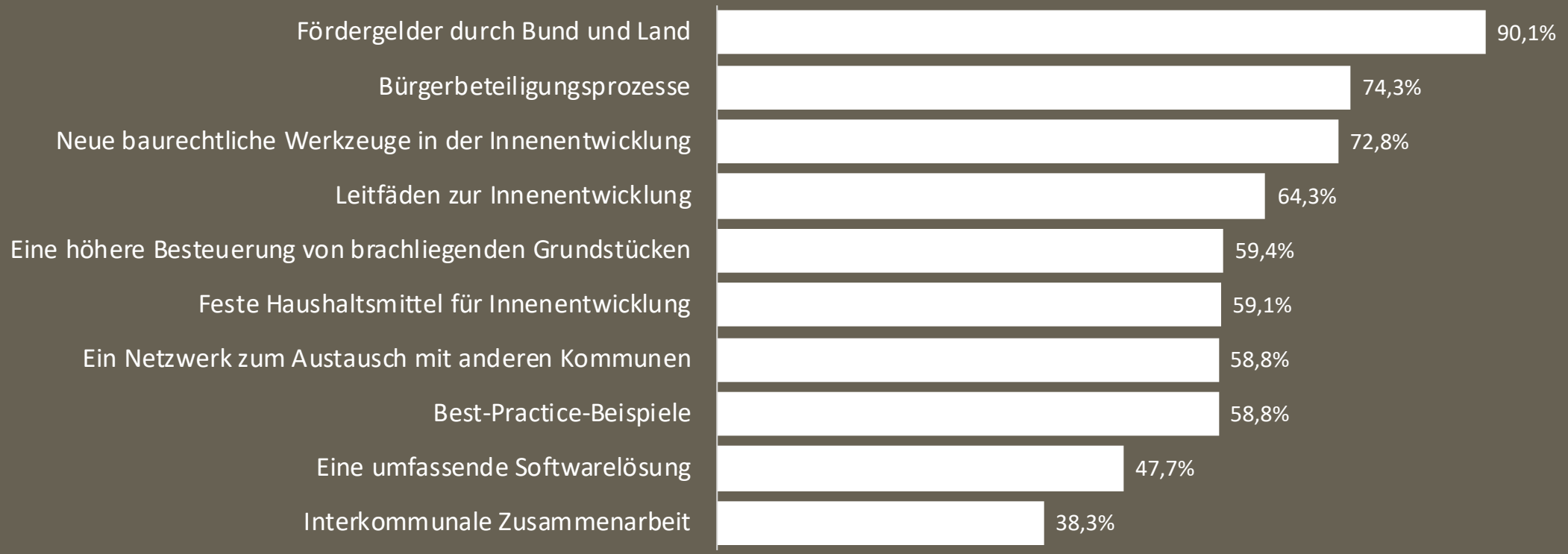
Sehr differenziert wird Einbindung externer Mediatoren in den Eigentümerdialog bewertet. Während größere Städte und Kommunen in Metropolregionen diesen Schritt eher als sinnvoll erachten, findet der überwiegende Teil der Kommunen im ländlichen Raum eine Einbindung weniger wichtig oder nicht notwendig.

n = 310

immovativ
Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

dgi DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR INNENENTWICKLUNG

Welche Unterstützung sich Kommunen bei der „Zukunftsaufgabe Innenentwicklung“ wünschen:



Prozent der Teilnehmer, die die entsprechenden Themen als wichtig oder sehr wichtig erachten. n = 340

immovativ
Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

dgi DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR INNENENTWICKLUNG

Anmerkungen von Kommunen

Das Themenfeld der Innenentwicklung sollte eine differenzierte Betrachtung erfahren. Aktuell fokussiert sich das Thema überwiegend auf die Innenentwicklung von Städten. Interessant an dieser Stelle ist die Betrachtung des ländlichen Raumes mit umkehrenden Wachstumsvorzeichen. Des Weiteren ist eine viel stärke Sensibilisierung mit dem Thema in den politischen Gremien im ländlichen Raum erforderlich.

Der Denkmalschutz ist im ländlichen Raum der größte Hemmschuh für die Innenentwicklung. Mögliche Sanierungskosten durch behördliche Auflagen übersteigen z. B. den Mietwert. Im übrigen nehmen wir bei kleinen Gemeinden im ländlichen Raum war, dass diese die Flächen zu Gunsten des Ballungsraumes (Rhein/Main) einsparen sollen

Verkaufsanreize der Grundstückseigentümer sollten erhöht werden.

Es fehlen gezielte Finanzfördermittel für kleinere Kommunen.

Man müsste die Rechte der Vermieter entschieden stärken, weil viele gute Wohnungen aufgrund schlechter Erfahrungen mit Mietern nicht mehr vermietet werden. So könnten bereits vorhandener Wohnraum am schnellsten und ökologisch sinnvollsten genutzt werden und dem Platzmangel gegengesteuert werden.

immovativ

Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

dgi DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR INNENENTWICKLUNG

Es braucht auf den Bauämtern/in der Stadtplanung Personal, das auch auf komplexere baurechtliche Situationen reagieren kann (z.B. Umnutzung von Bestandsgebäuden) und insgesamt die Bauwilligen bei dem Prozess bis zur Genehmigungsreife unterstützen kann. Einige Eigentümer*Innen sind willig, etwas zu verändern, scheitern aber an den formellen Hürden. Hier braucht es "Lotsen" für die Innenentwicklung, ggf. auch mit Hilfe externer Dienstleister wie Architekten.

Innenentwicklung ist nur in der Phase des Renteneintritts der Eigentümer möglich. BauGB gibt nur eine Scheinhandhabe mit Baugebot (176). Politisch nicht umsetzbar.

Mangelnde Verkaufsbereitschaft ist das Hauptproblem, Förderung für Sanierung von "Schrottimmobilien" notwendig, Sensibilisierung der Bevölkerung für das Thema Innenentwicklung ist sehr wichtig, rechtliche Instrumente für Aktivierung von Bauland, das schon seit langem erschlossen aber unbebaut ist.

Das Hauptproblem sind fehlende baurechtliche Werkzeuge. § 176 BauGB ist in der Praxis nicht umsetzbar. Des Weiteren fehlt es in Rhein-Land-Pfalz an Förderprogrammen für den Abriss von Alt- und. Schrottimmobilien in Ortskernen.

Zentrales Problem ist die mangelnde Bereitschaft der Grundstückseigentümer zur Mitarbeit. Hier wären "Zwangsinstrumente" erforderlich.

immovativ

Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

dgi DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR INNENENTWICKLUNG

Innenentwicklung darf nicht dazu führen, dass nahezu alle innerörtlichen Grünflächen zugunsten von Siedlungsflächen aufgegeben werden. Die Dörfer müssen weiterhin Grünflächen im Innenbereich vorhalten. Das gesetzliche Verkaufsrecht nach dem BauGB muss vereinfacht werden, so dass eine einfachere sinnvollere Nutzbarkeit gegeben ist. Die Erfahrung zeigt, dass das Vorkaufsrecht in den meisten Fällen nicht genutzt werden kann oder die Voraussetzungen zu hoch sind.

Akzeptanz in der Bevölkerung ist wichtig, aber schwierig

Bauland ist im ländlichen Raum vergleichsweise niedrig und deckt den hohen Aufwand für ein notwendiges Brachenrecycling nicht ab. Daher müssen Förderrichtlinien stärker auf die Innenentwicklung kleinerer Kommunen ausgerichtet werden. Insbesondere Ankauf und (meist sehr kostenintensive) Freilegung von Brachen müssen mit einem hohen Fördersatz (wünschenswert wären 90%) bezuschusst werden, um gegenüber der "Grünen Wiese" wettbewerbsfähige Baulandpreise erreichen zu können. Der Weiterverkauf an Bauwillige oder auch Erschließungsträger muss unkompliziert, sofort und ohne Fördermittelrückzahlung möglich sein.

Es kommen vereinzelte Anfragen auf bebaubarkeit. Hierfür werden B-Pläne geändert. Ohne Flächenausweisungen am Rand kommt man dennoch nicht zurecht. Betroffene Belange im Innenbreich sind einfach zu hoch. Die Verfahren ziehen sich ewig mit enormen Verwaltungsaufwand. Da wo es geht macht dann der Artenschutz bzw die Neuversiegelung für das Wasser zusätzliche Probleme. Es soll jedoch weiter verstärkt daran gearbeitet werden strategische Lösungen zu initiieren. Ohne B-Plan-Änderung geht in den meisten Fällen jedoch nichts. Es fehlt die Schnittstelle zu Investoren, Bürgern und den Ämtern.

FAZIT

Innenentwicklung ist eine wichtige Zukunftsaufgabe.

Damit sie gelingt, bedarf es einer **validen Datengrundlage**, eines **politischen Willens**, **definierter Prozesse,** der passenden **digitalen Instrumente** und einer (finanziellen und baurechtlichen) **Unterstützung durch Bund und Länder**.

immovativ
Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

dgi DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR INNENENTWICKLUNG

IHRE ANSPRECHPARTNER

immovativ GmbH

Kurt-Blaum-Platz 1

63450 Hanau

Tel.: 06181 – 299 76 0

Fax: 06181 – 299 76 90

info@immovativ.de

www.immovativ.de

Susanne Reinert

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

s.reinert@immovativ.de

Dipl.-Ing. Bo Nintzel

Geschäftsführer

b.nintzel@immovativ.de

Stefan Müller-Schleipen

Geschäftsführer

s.mueller-schleipen@immovativ.de