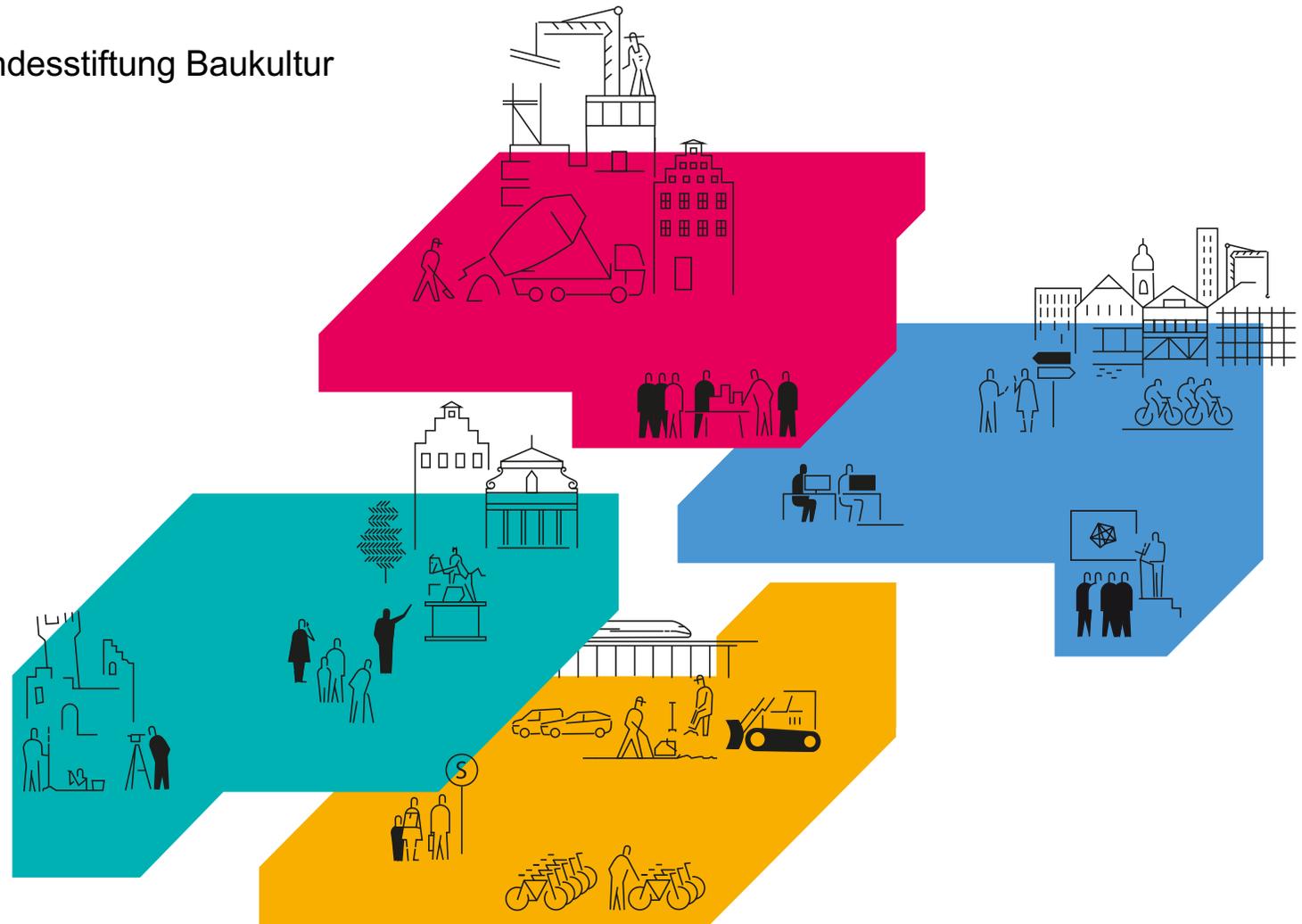


Qualifizierung von Stadtentwicklungs- und Planungsprozessen

Regionale Bauland- und Infrastrukturkonferenz FrankfurtRheinMain II – „Allianzen für die Region“_ Wiesbaden am 14.02.2019

Reiner Nagel

Vorstandsvorsitzender Bundesstiftung Baukultur



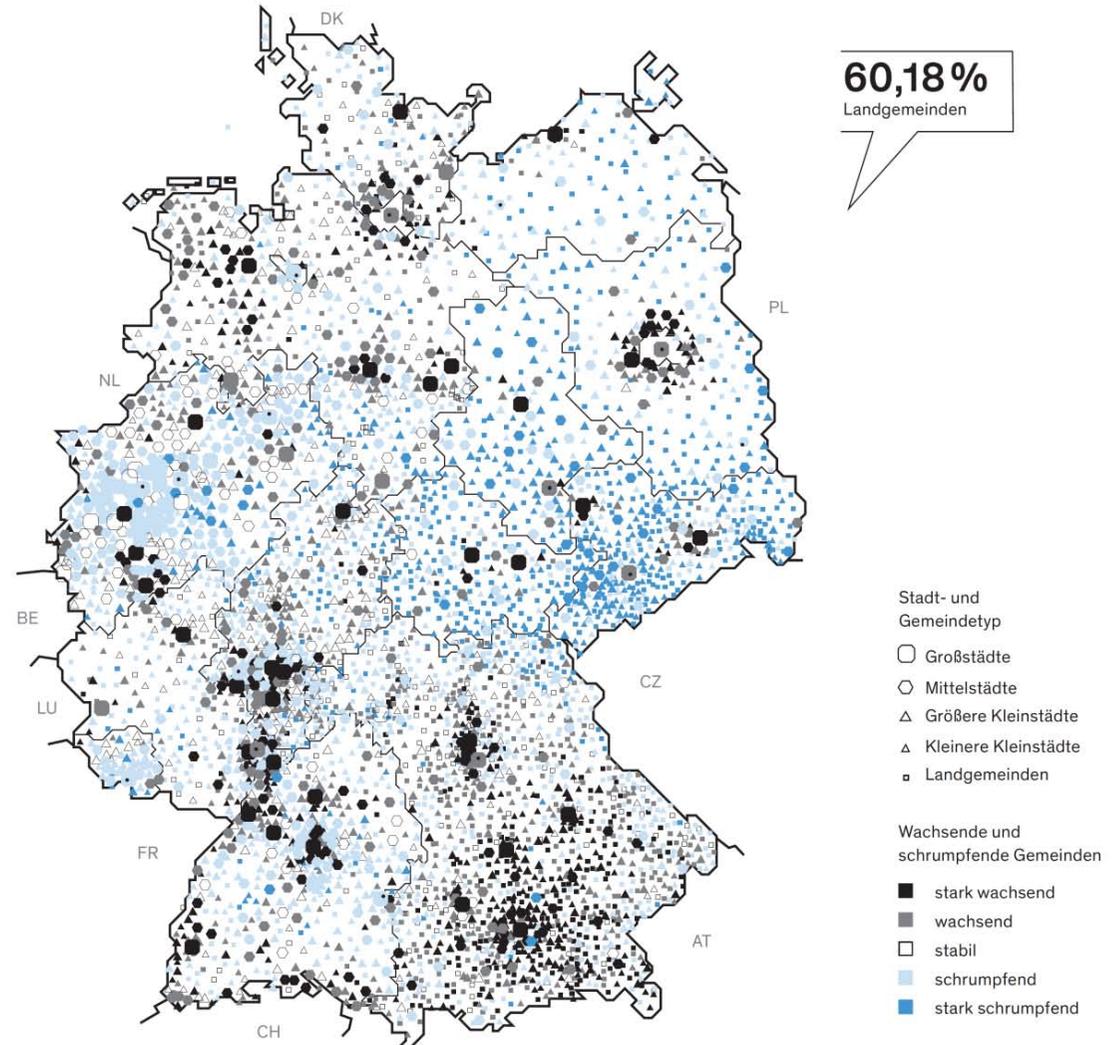
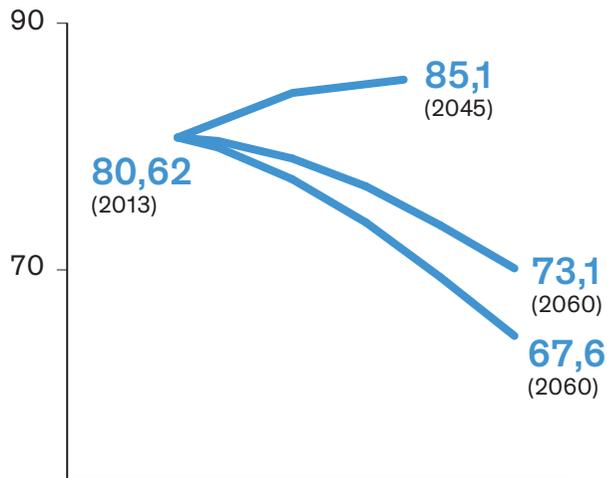
Regionale Disparitäten Stadt – Umland - Land

Szenarien der Bevölkerungsentwicklung

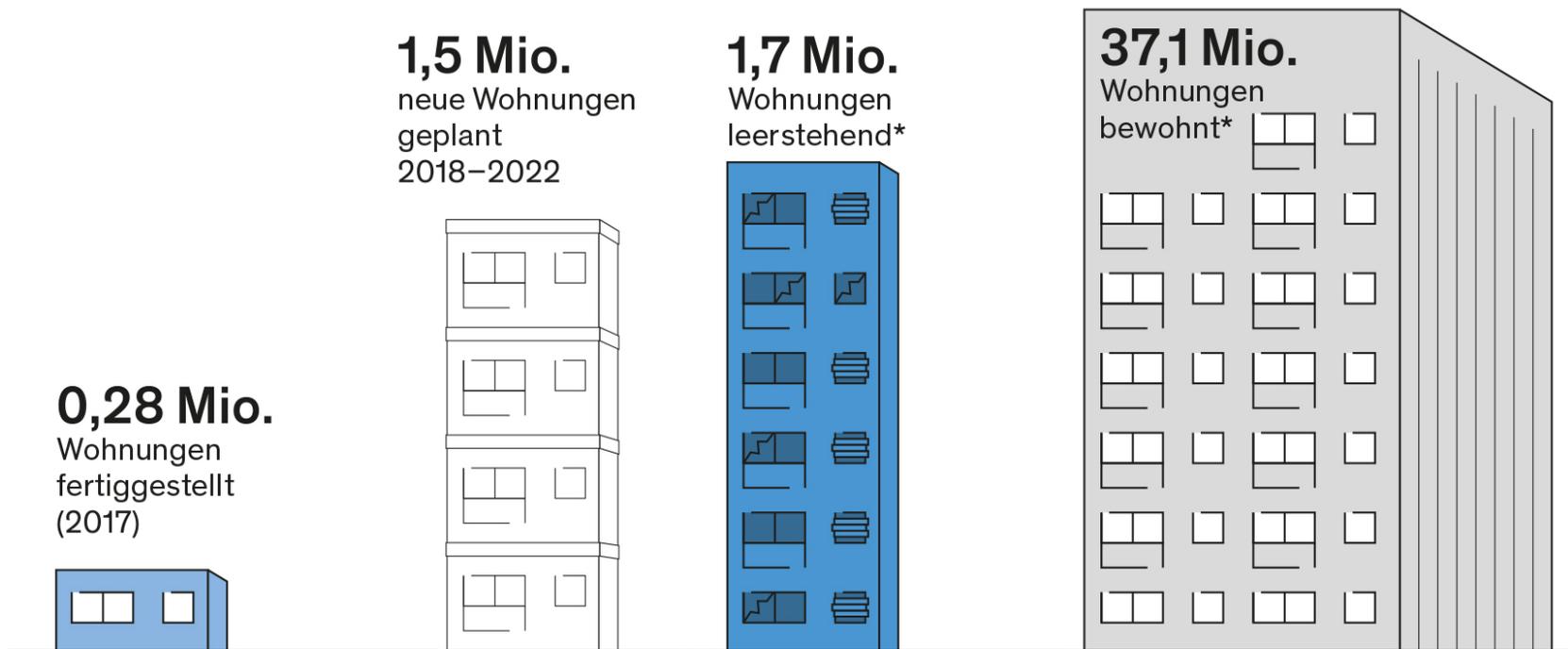
13. koord. Bevölkerungsvoraus-
berechnung des statistischen
Bundesamtes bis 2060 (Ober- und
Untergrenze) sowie eine Prognose
von Prognos für 2045

Quelle: Destatis 2015a; Prognos 2016

Einwohner
(in Millionen)



Aktuelle Lage: Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand



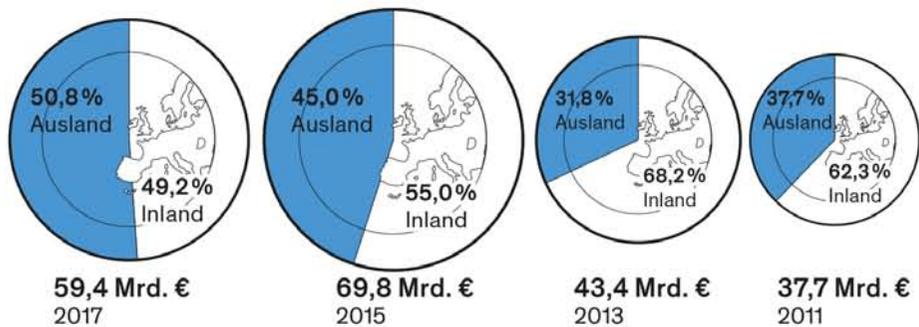
*Stand: Mai 2011

Globaler Immobilienmarkt

Mehr als jeder zweite Euro kommt mittlerweile aus dem Ausland

Entwicklung der Investitionen in Immobilien (nur Käufe über 10 Mio. €)

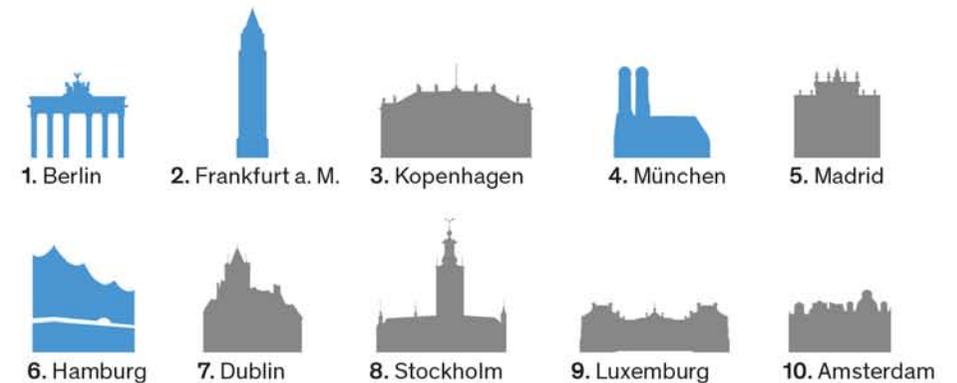
Quelle: Die Zeit 2018



Die begehrteste Stadt in Europa ist Berlin

2018 wollen Kapitalgeber bevorzugt in diesen europäischen Städten investieren:

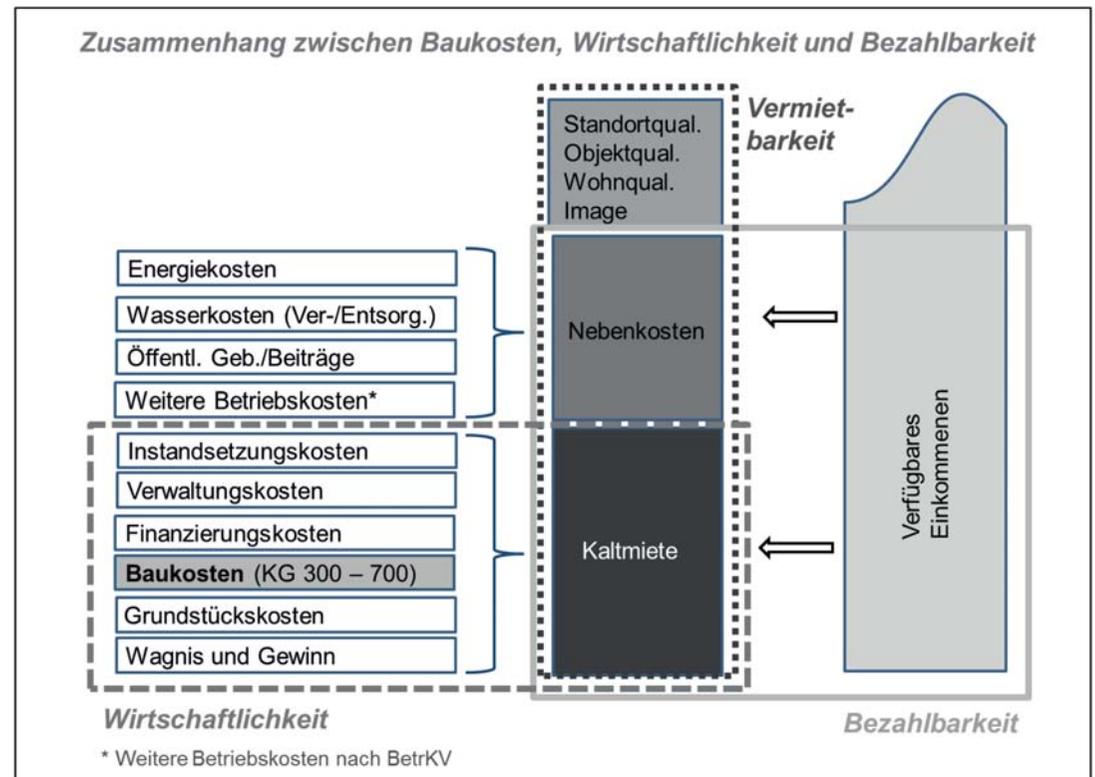
Quelle: Die Zeit 2018



Grafik: © Bundesstiftung Baukultur, Design: Erfurth Kluger Infografiker

Kostentreiber Kostengruppe 100

Kostengruppen	
100	Grundstück
200	Herrichten und Erschließen
300	Bauwerk – Baukonstruktionen
400	Bauwerk – Technische Anlagen
500	Außenanlagen
600	Ausstattung und Kunstwerke
700	Baunebenkosten



Immobilienwerte und Kostengruppe 100

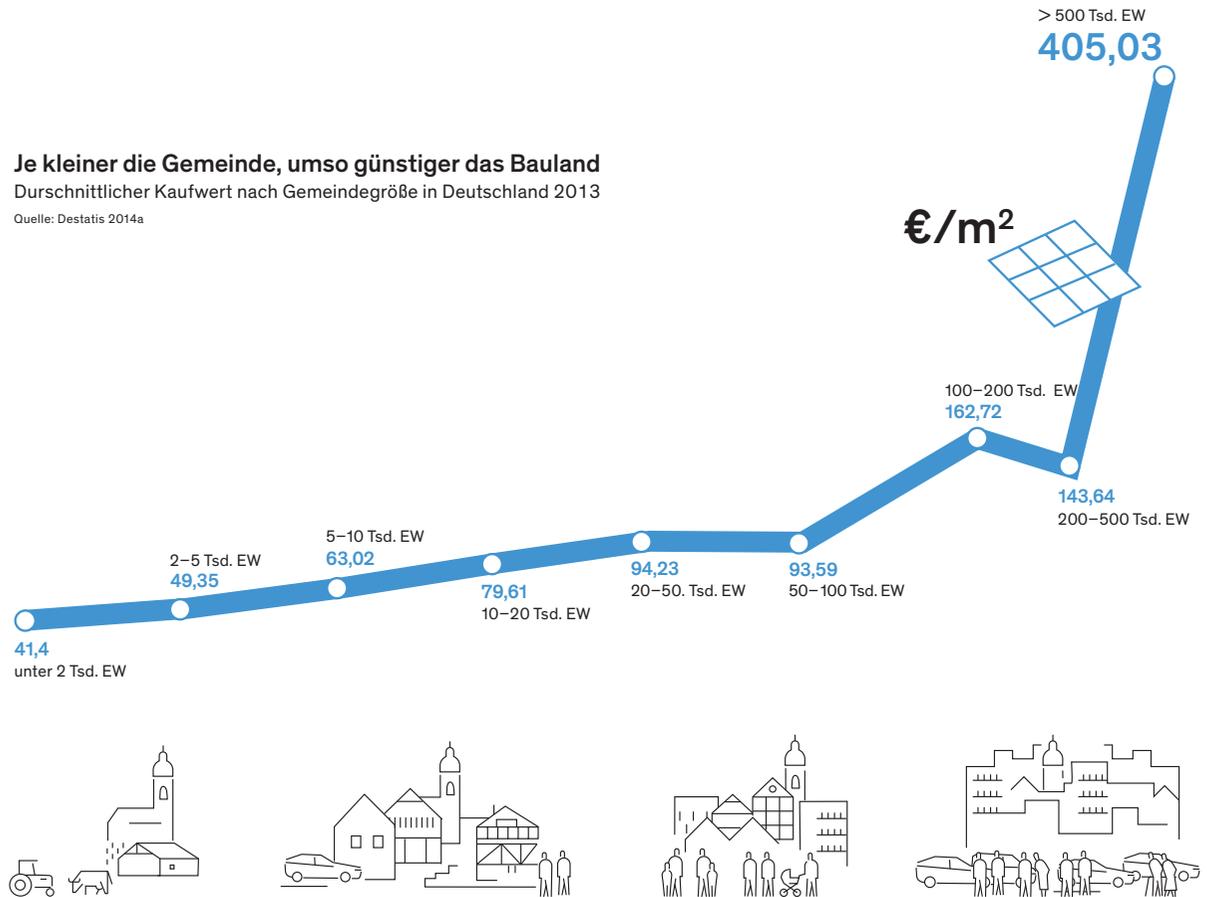
Großes Preisgefälle zwischen Stadt und Land 2015

Durchschnittliche Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser

Quelle: Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Obere Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland 2015

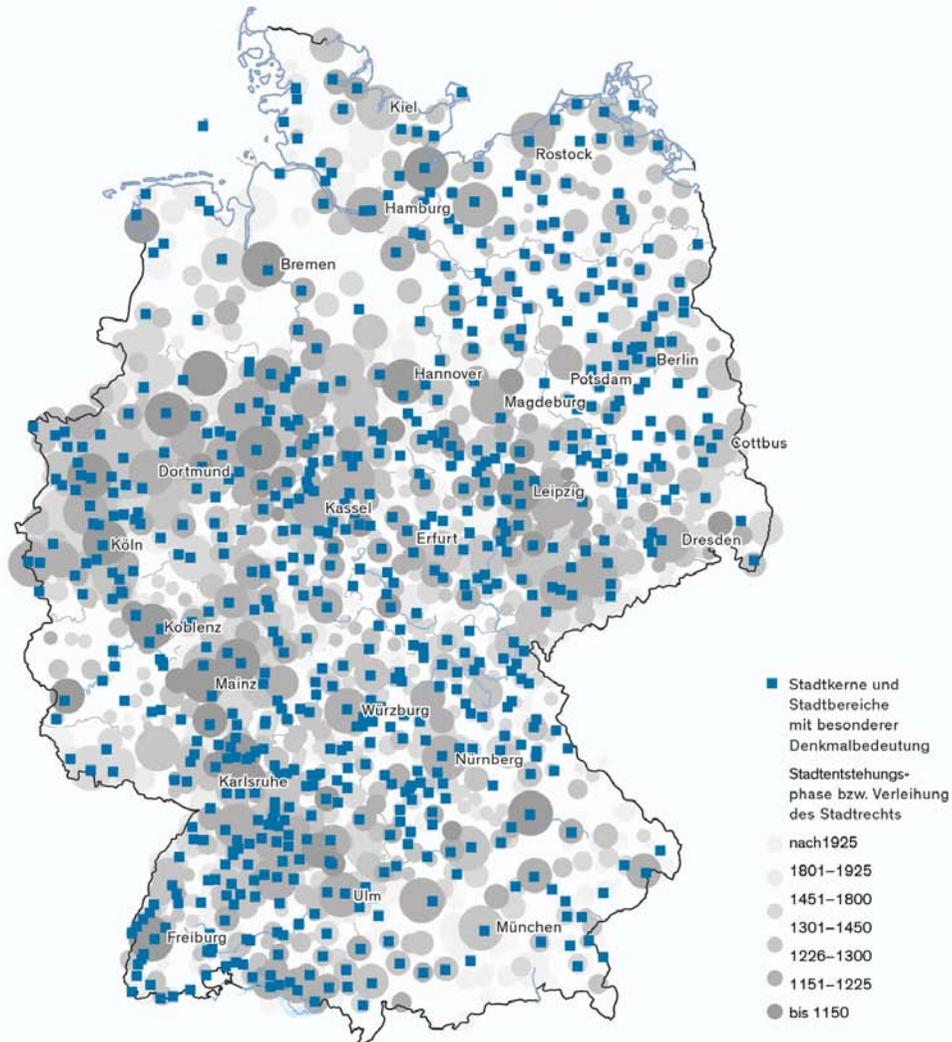


Je kleiner die Gemeinde, umso günstiger das Bauland
Durchschnittlicher Kaufwert nach Gemeindegröße in Deutschland 2013
Quelle: Destatis 2014a



Gründungsphasen deutscher Städte

Gründungsphasen heutiger Städte mit Angaben zu Stadtkernen und Stadtbereichen mit besonderer Denkmalbedeutung

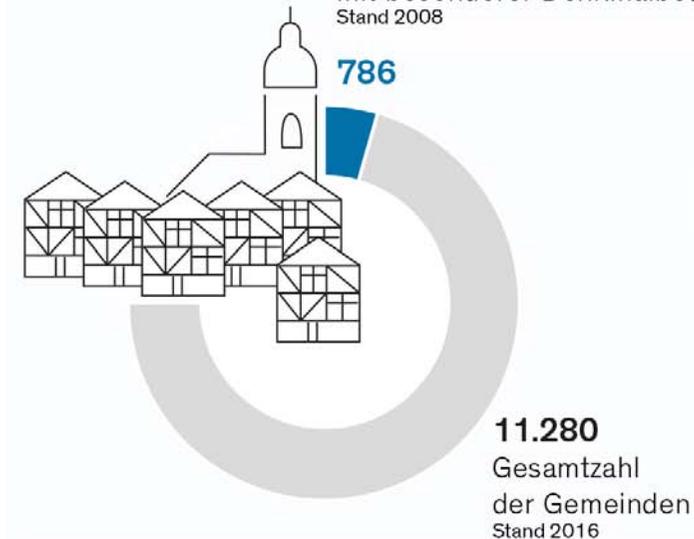


*Auswahl über 5.000 Einwohner;
 Nach: Popp, Herbert (2002): Stadtgründungsphasen und Stadtgrößen. In: Nationalatlas Bundesrepublik Deutschland/5. – Dörfer und Städte/Institut für Länderkunde, Leipzig (Hrsg.). Mitherausgegeben von Klaus Friedrich, Barbara Hahn und Herbert Popp. – Heidelberg; Berlin: Spektrum Akademischer Verl., 2002, S. 80–81

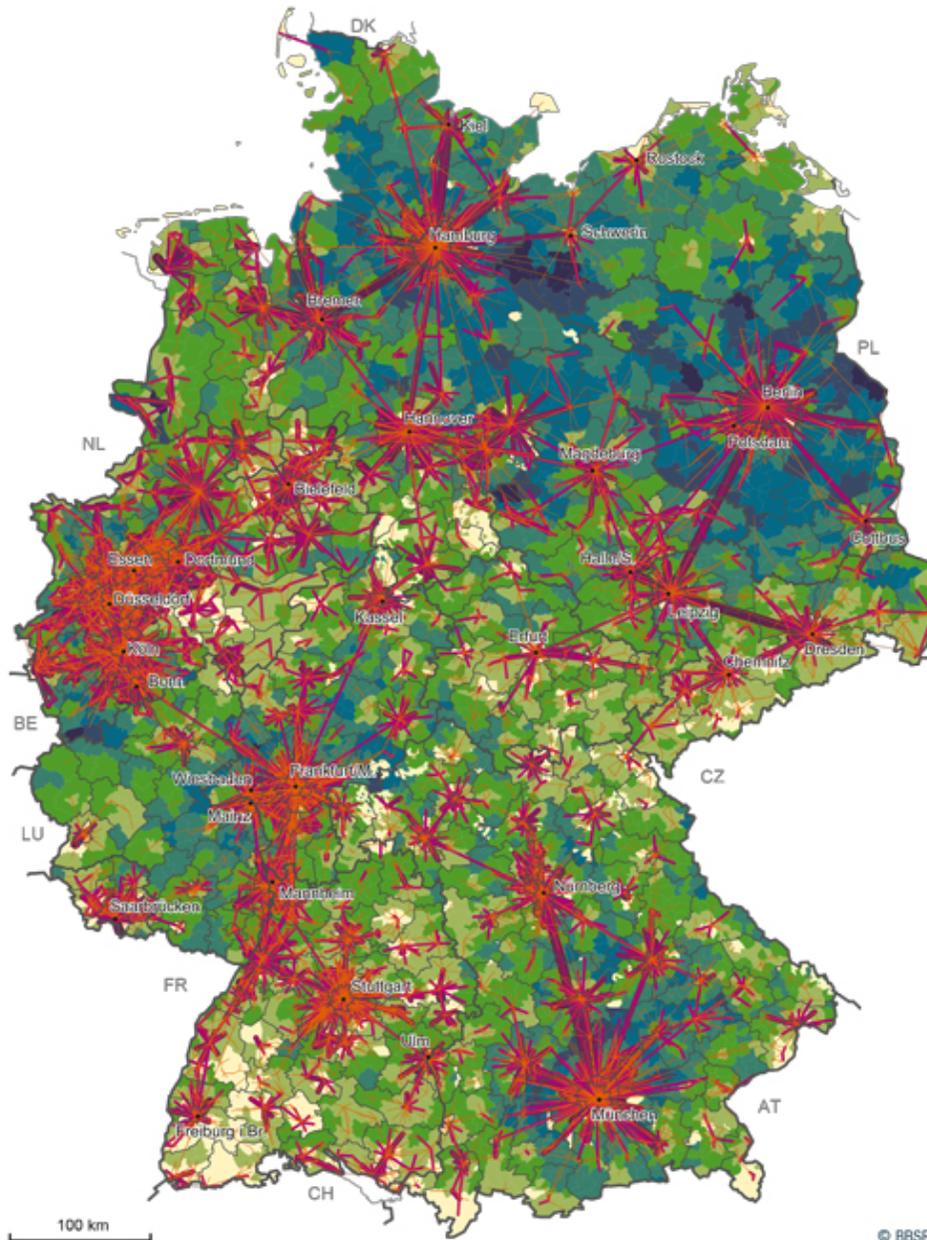


Stadtkerne und Stadtbereiche mit besonderer Denkmalbedeutung

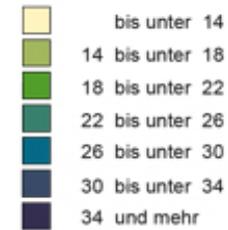
Städte und Gemeinden mit Stadtkernen und Stadtbereichen mit besonderer Denkmalbedeutung
 Stand 2008



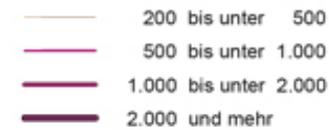
Pendelverflechtungen



Durchschnittliche Pendeldistanzen aller SV-Beschäftigten am Wohnort 2015 in km



Pendelverflechtungen zwischen Gemeindeverbänden nach Anzahl der Pendler 2015



Datenbasis: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit: Ein- und Auspendler auf Gemeindeebene, Nürnberg 2016, Laufende Raumbeobachtung des BBSR
 Geometrische Grundlage: Gemeindeverbände, aggregiert aus Gemeinden (generalisiert), 31.12.2015 © GeoBasis-DE
 Bearbeitung: T. Pütz

[/bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/Topthemen/2017-pendeln.html](http://bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/Topthemen/2017-pendeln.html)

Eine Nation pendelt

Rhein-Neckar-Kreis, München, Berlin



<http://www.zeit.de/feature/pendeln-stau-arbeit-verkehr-wohnot-arbeitsweg-ballungsraeume>

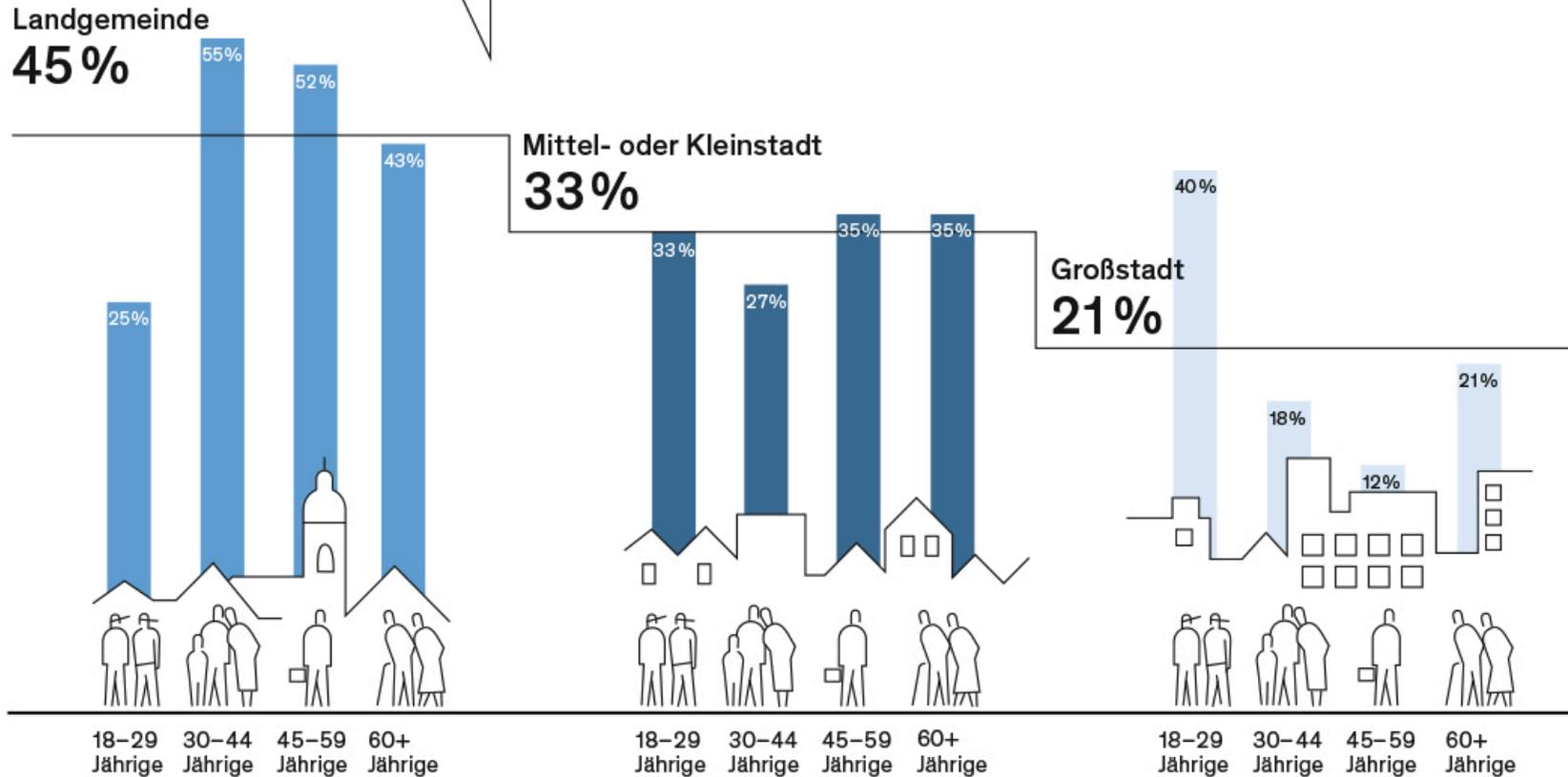
Wohnpräferenzen

Bevorzugte Wohngegend

Quelle: Bevölkerungsbefragung zur Baukultur 2015

Wo würden Sie am liebsten wohnen?

... unabhängig von Ihrer finanziellen Situation oder anderen Rahmenbedingungen und wenn Sie es sich aussuchen könnten?



Wie würden Sie am liebsten wohnen?

Einfamilienhaus

29%



Moderne
Stadtwohnung

7%



Hälfte des Wohnungsneubaus in Einfamilienhäusern

Vollkosten von Wohnen und Mobilität sprechen für die Stadt

WOHN- UND MOBILITÄTSRECHNER

DES MÜNCHNER VERKEHRS- UND TARIFVERBUNDES



HAUSHALT + ARBEIT

WOHNEN

MOBILITÄT

ERGEBNIS

STANDORTVERGLEICH



RECHNEN SIE MIT UNS

Sie planen, an einen neuen Wohnort in München oder Umgebung zu ziehen? Dann werden Sie darüber nachdenken, wie Haushalt und Arbeiten sowie Wohnen und Mobilität finanziell und umweltbewusst in Einklang zu bringen sind.

Der Bauch sagt schnell ja, wenn das Wohnobjekt im Grünen zum erschwinglichen Preis in greifbare Nähe rückt. Der Kopf aber hinterfragt, wie die Kosten für Auto- oder Bahnnutzung, die Wohnnebenkosten und der erforderliche Zeitaufwand zu bewerten sind.

Unser Wohn- und Mobilitätsrechner verschafft Ihnen in drei Schritten Überblick über alle Kosten der möglichen Wohnstandorte – inklusive Vergleich der individuellen Nutzung von Auto oder Bus und Bahn zum Arbeitsplatz. Außerdem informiert Sie dieses Beratungswerkzeug über den Zeitaufwand Ihrer Fahrten und Ihren ökologischen Fußabdruck – gemessen am CO₂-Wert.

Wir freuen uns, Sie bei Ihrer Entscheidungsfindung zu unterstützen.

[Rechner starten](#)

Folgen der Aussenentwicklung von neuen Einfamilienhaus- und Gewerbegebieten für die Gemeinde

Beispielhafte kommunale Einnahmen und Ausgaben

Quelle: Preuß/Floeting 2009; Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V. 2015b



- Durch Zuzug (verbesserte) Schlüsselzuweisungen aus dem kommunalen Finanzausgleich
- Grund-, Einkommenssteuer



- Kostenanteil der Gemeinde an Erschließungskosten
- Planungskosten
- zusätzliche investive und laufende Kosten sozialer Infrastruktur
- zusätzliche investive und laufende Kosten der technischen Infrastruktur
- Flächenkonkurrenz zu Nutzungspotentialen im Ortskern



- Gewerbesteuer
- Anteil an der Umsatzsteuer
- Grundsteuer (A und B)



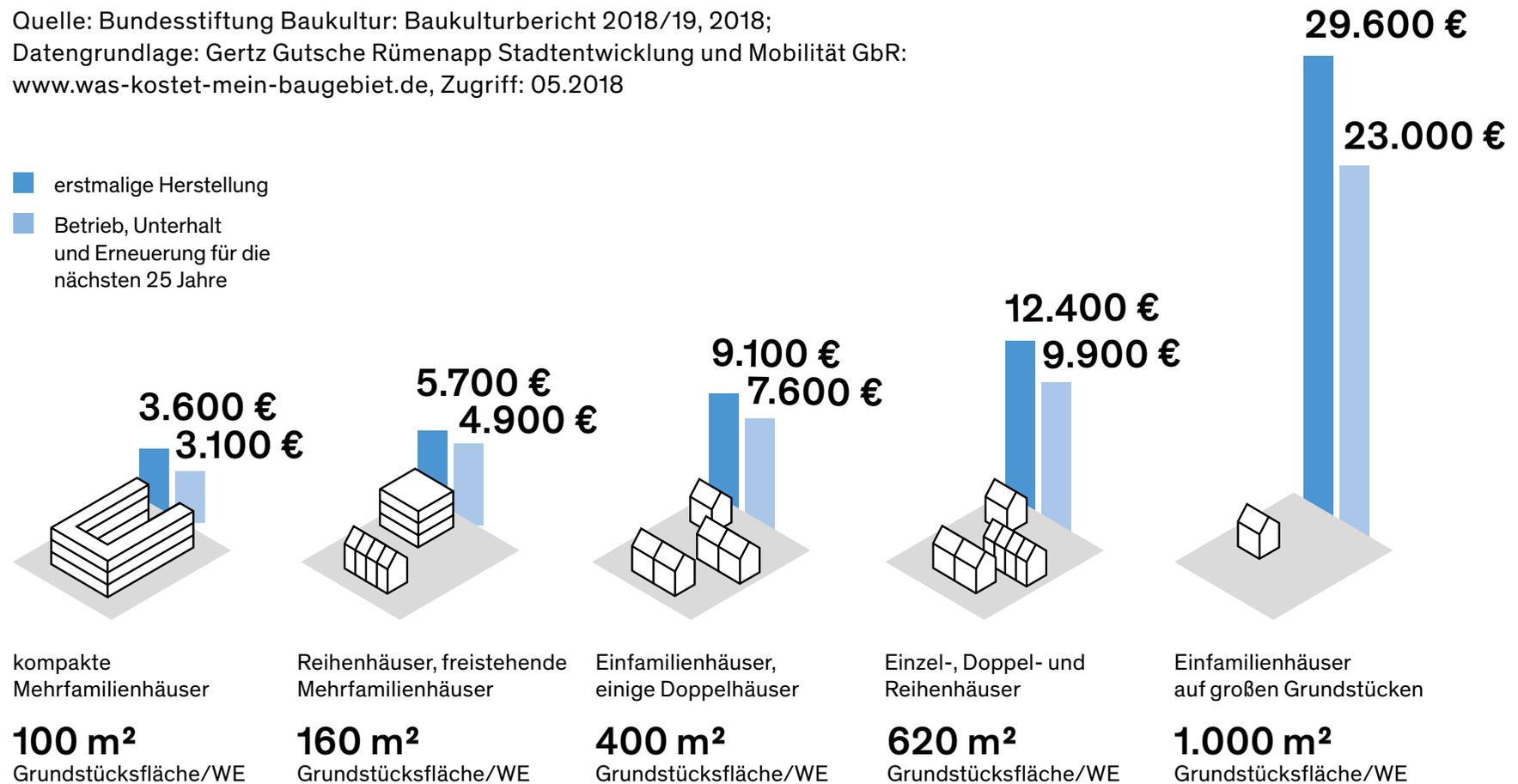
- Kostenanteil der Gemeinde an Erschließungskosten
- Planungskosten
- zusätzliche investive und laufende Kosten der technischen Infrastruktur
- Gewerbeleerstände und Ladensterben in der Ortsmitte

Mit Dichte Kosten sparen

Erschließungs- und Folgekosten für Straße, Kanal, Trinkwasser und Strom pro Wohneinheit (WE) bei mittlerem Kostenniveau (2017)

Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2018/19, 2018;
Datengrundlage: Gertz Gutsche Rümenapp Stadtentwicklung und Mobilität GbR:
www.was-kostet-mein-baugebiet.de, Zugriff: 05.2018

- erstmalige Herstellung
- Betrieb, Unterhalt und Erneuerung für die nächsten 25 Jahre



Am Bedarf vorbei gebaut

Institut der deutschen Wirtschaft:

Mehr als 88.000 neue Wohnungen jährlich müssten bis 2020 alleine in den sieben Großstädten entstehen:

- Es fehlen 2-3 Zimmer Wohnungen
- Es müssten mehr Geschosswohnungen entstehen

□
**Bundesweit fehlen rund
1 Million Wohnungen!**

riwis, Deutsche Bank Monitor 2018

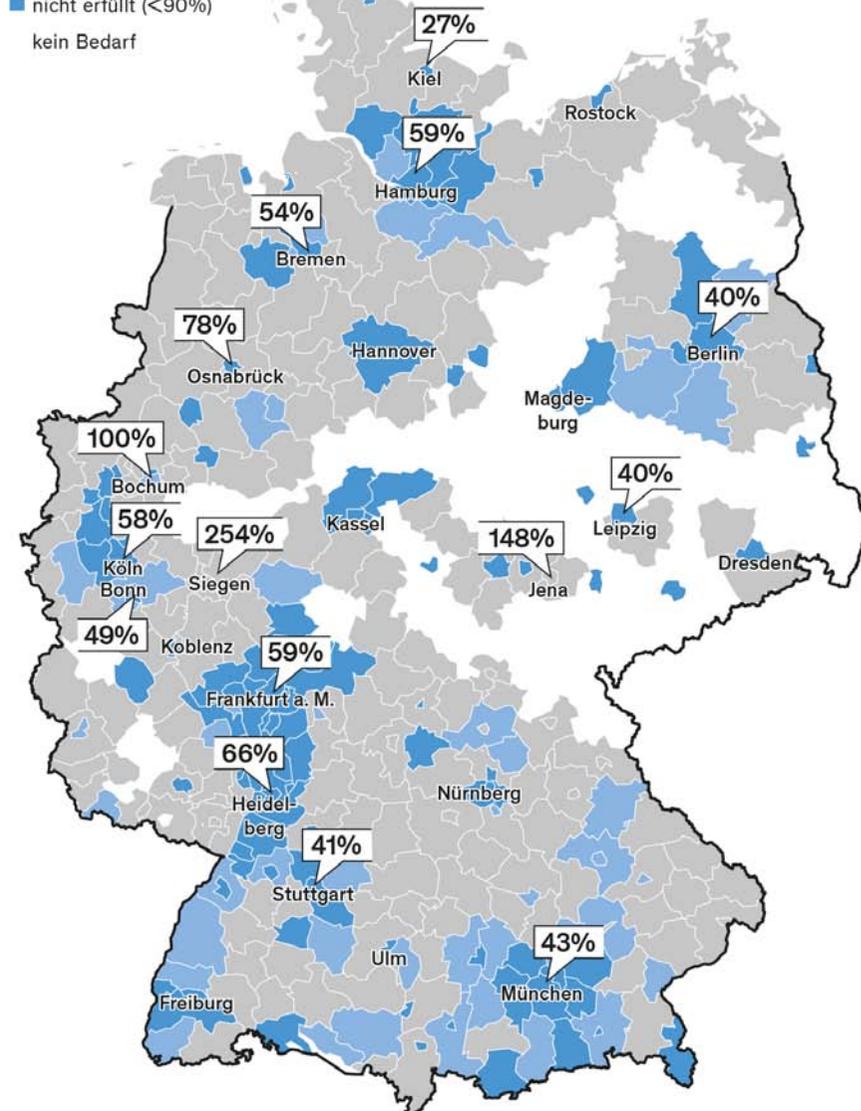
Grafik: Bundesstiftung Baukultur, Design: Erfurth Kluger Infografik

Jährlicher Baubedarf an Wohnungen

Deutschlandweit nach Landkreisen

2011-2015

- übererfüllt (>110%)
- erfüllt (90% - 110%)
- nicht erfüllt (<90%)
- kein Bedarf

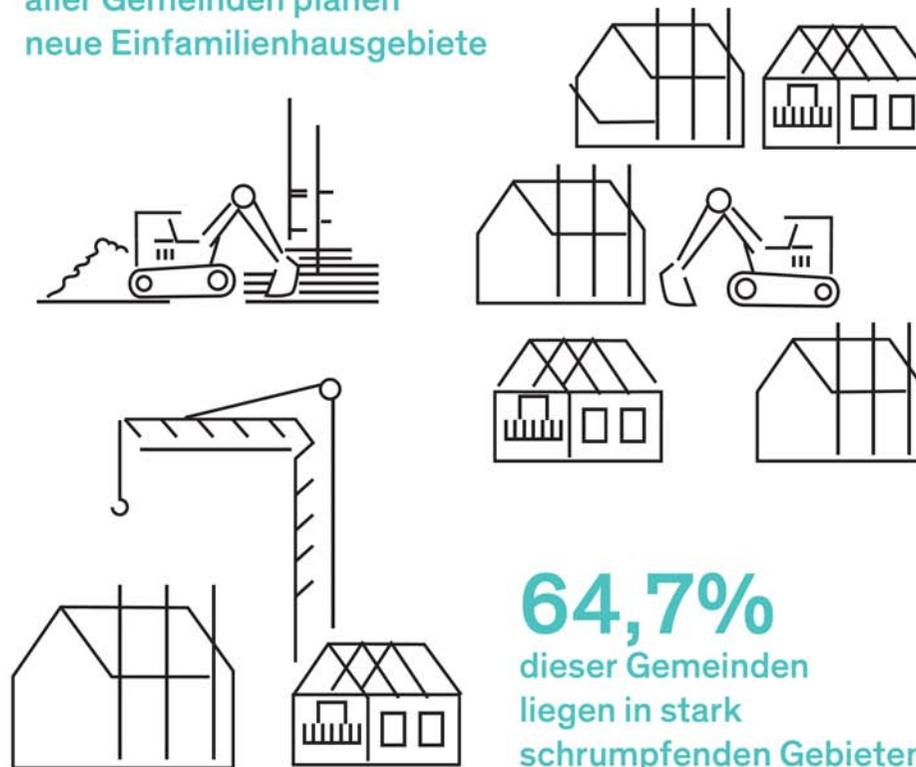


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln © GeoBasis-DE / BKG 2016

Wer baut heute noch Einfamilienhausgebiete?

84%

aller Gemeinden planen
neue Einfamilienhausgebiete



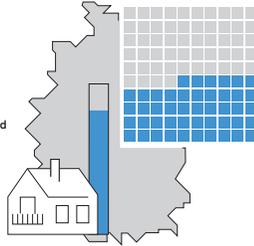
64,7%

dieser Gemeinden
liegen in stark
schrumpfenden Gebieten

Wie wird gewohnt?

Wohnungszählung Zensus 2011
aufgeschlüsselt nach Gebäudetyp

83%
der Wohngebäude
in Deutschland sind
Einfamilienhäuser



nur 46%
der Wohneinheiten sind
darin untergebracht!

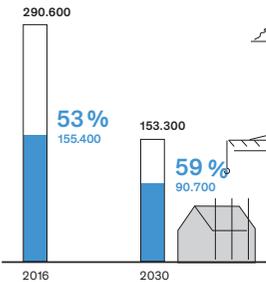
Gibt es in Ihrer Gemeinde **neu entstehende** Einfamilienhausgebiete?

Ja
84%
Gemeinden gesamt

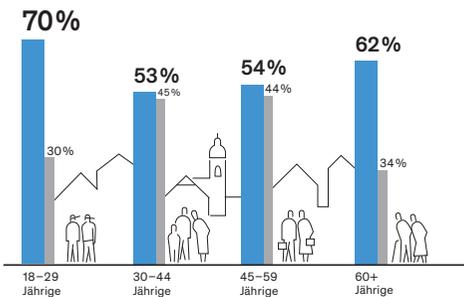
Ja
64,7%
in stark schrumpfenden
Gebieten

Prognose Neubaubedarf

Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser (BBSR)



Treffpunkt Ortskern – Die soziale Bedeutung des Zentrums



Unser Ortskern ist ein **zentraler Treffpunkt** für Jung und Alt.

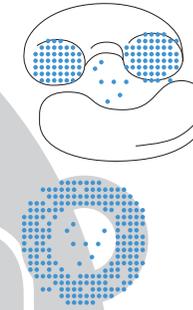
Ja
Nein

Der Donut-Effekt

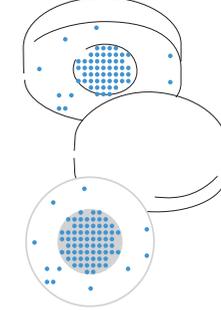
Wachsende Einfamilienhausgebiete und Handelsstandorte am Ortsrand führen zu Leerstand im Ortskern

Quelle: BBSR 2015; BBSR 2016; Destatis 2014b; Destatis 2013; Kommunalbefragung zur Baukultur 2015; Bevölkerungsbefragung zur Baukultur 2015

Aussterbende Gemeinde
(Donut-Effekt)



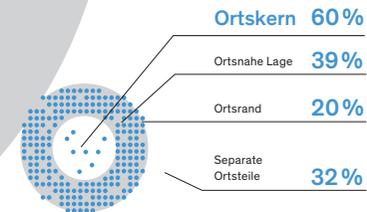
Vitale Gemeinde
(Krapfen-Effekt)



Gibt es in Ihrer Gemeinde nennenswerten **Leerstand**?

Ja
33%

Wenn ja, wo gibt es eine räumliche
Konzentration von Leerstand?



Helgoland alle drei Tage **komplett** beplant

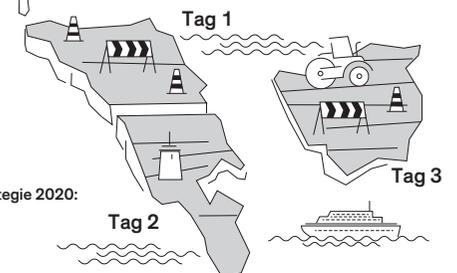
Planerisch in Anspruch genommene
Fläche pro Tag in Deutschland
(Schnitt 2011–2014)

Flächenzuwachs/Tag:

69 ha

Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie 2020:

30 ha



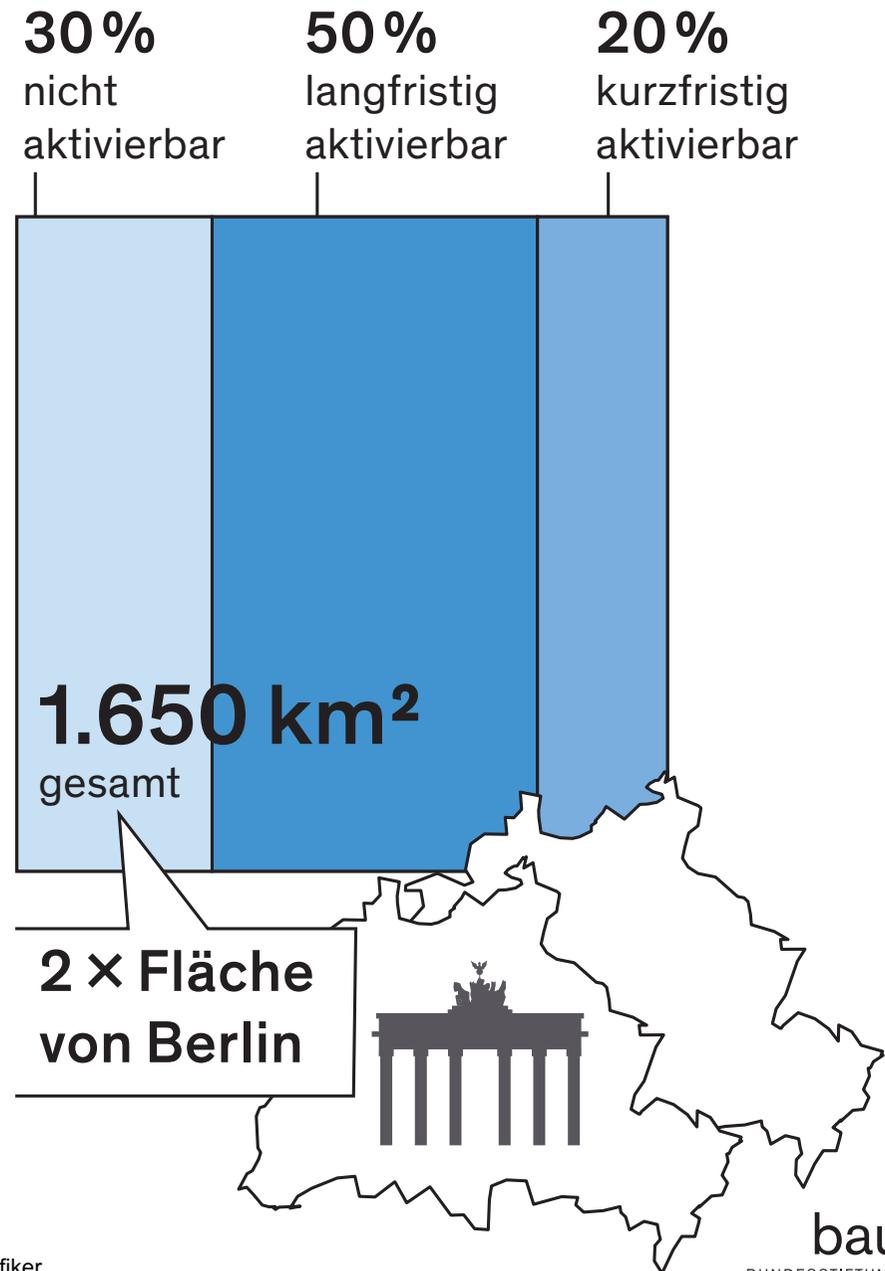
Zum Beispiel: Check-Liste Baukultur für das Baukindergeld



- Eigentumsbildung
- Innenentwicklung in Stadt und Land
- Geschosswohnen in der Stadt
- Bestandsaktivierung (Jung kauft Alt)
- Ressourcenschonendes Bauen
- Ortsgebundene Gestaltung
- Neuausweisung EFH-Gebiete

Aktivierungspotentiale im Innenbereich

Brachflächen und Baulücken



Konversion Turley Areal, Mannheim

Projektentwicklung: MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Planer: AS+P Albert Speer + Partner GmbH (Städtebau); s null neun Architekten (Projekt 472);
diverse andere für Einzelprojekte

Planung und Bau: 2012–2022, Größe: 12,6 ha

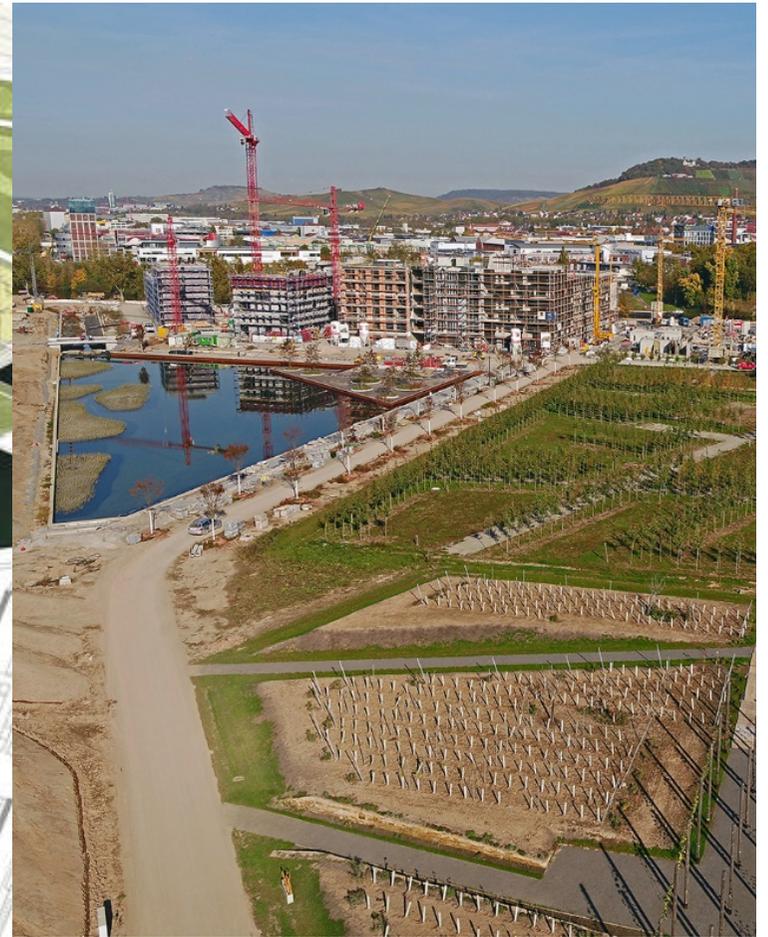


BAUKULTUR AUF EINEN BLICK: – abgeschlossenes Areal wird neuer Stadtteil –

Nutzungsfindung mit Bürgerbeteiligung – urbane Funktionsmischung – verschiedene Wohnformen –

verschiedene Bauherrenmodelle – denkmalgerechter Umbau

Stadtquartier Neckarbogen

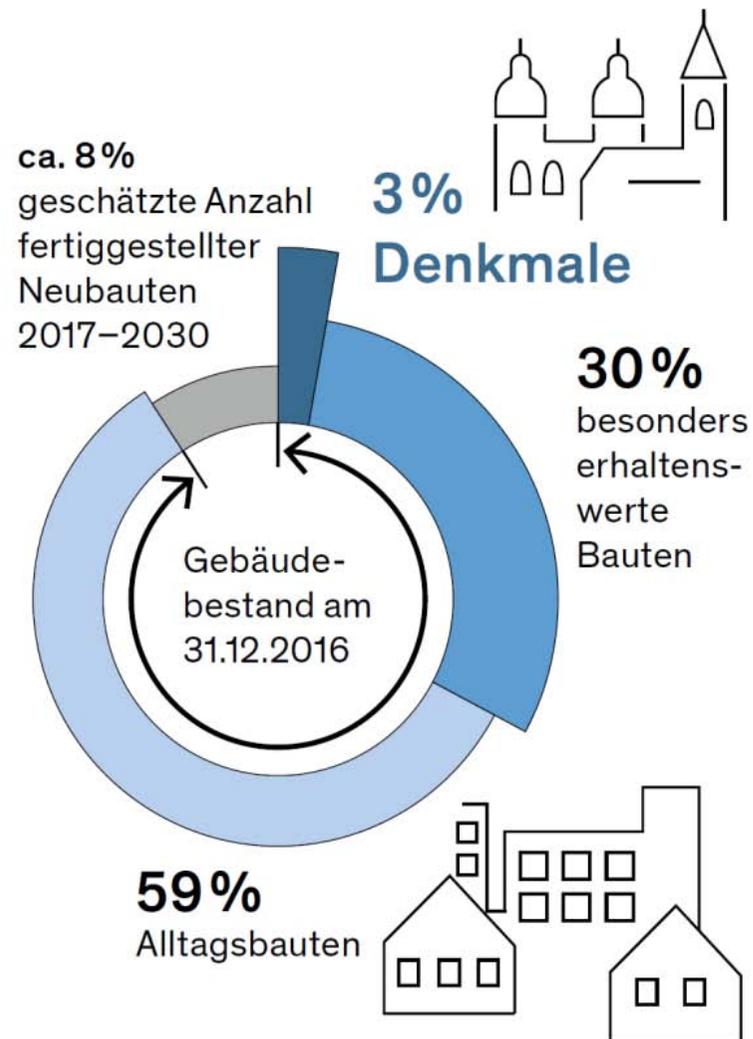


Bestand hat Zukunft

Gebäudebestand bis 2030 alt und neu

Laut Schätzung Bundesstiftung Baukultur

Quelle: BDA NRW 2016; BBSR 2016;
Wuppertal Institut 2017; Destatis 2017



Wohnen in der Samtweberei, Krefeld

Heinrich Böll Architekten, 2017



Fotos: © Andreas Meichsner im Auftrag der Bundesstiftung Baukultur

Glaskathedrale, Amberg

The Architects Collaborative (TAC), Boston: Walter Gropius mit Alex Cvijanovic, 1970



MIPIM Awards 2018 – Sanierung und Tagungshaus Abtei Michaelisberg Siegburg



Architekten meyerschmitzmrkramer, Köln
Bauherr: Katholisch-soziales Institut,
Erzbistum Köln



Zunehmende Debatte über Architekturqualität

8 MÜNCHEN

NEUZEITUNG DIENSTAG, 28.3. 2014 WWW.AZ-MÜNCHEN.DE

Eine AZ-Polemik über „die immer unerträglichere Architektur“ hat eine Debatte ausgelöst

„Käfighaltung in München“

Hier lesen Sie eine kleine Auswahl aus dem vielen Briefen, die die AZ-Besitzer seit dem Wochenende erreicht haben

Über den Zaun
 Danke, die Fotos im Artikel über den Zaun im Quartier sind sehr schön. Ich finde es aber schade, dass die 1,2 Millionen Euro nicht für eine bessere Architektur genutzt werden, sondern für einen Zaun, der die Umgebung verschandelt. Ich finde es sehr schade, dass die Architektur in München überfordert ist. Die Architektur ist so schlecht, dass sie die Umgebung verschandelt. Ich finde es sehr schade, dass die Architektur in München überfordert ist. Die Architektur ist so schlecht, dass sie die Umgebung verschandelt.

Der Inhalt ist wichtig
 Hier die Schulausschüsse sind wichtig, werden sie nicht. Die Schulausschüsse sind wichtig, werden sie nicht. Die Schulausschüsse sind wichtig, werden sie nicht. Die Schulausschüsse sind wichtig, werden sie nicht.

Triumph der Schulausschüsse!
 Hier die Schulausschüsse sind wichtig, werden sie nicht. Die Schulausschüsse sind wichtig, werden sie nicht. Die Schulausschüsse sind wichtig, werden sie nicht. Die Schulausschüsse sind wichtig, werden sie nicht.

Die Mauern aufbrechen
 Hier die Schulausschüsse sind wichtig, werden sie nicht. Die Schulausschüsse sind wichtig, werden sie nicht. Die Schulausschüsse sind wichtig, werden sie nicht. Die Schulausschüsse sind wichtig, werden sie nicht.

Diese Zeitung
 Hier die Schulausschüsse sind wichtig, werden sie nicht. Die Schulausschüsse sind wichtig, werden sie nicht. Die Schulausschüsse sind wichtig, werden sie nicht. Die Schulausschüsse sind wichtig, werden sie nicht.

Oliver Charrier
 Hier die Schulausschüsse sind wichtig, werden sie nicht. Die Schulausschüsse sind wichtig, werden sie nicht. Die Schulausschüsse sind wichtig, werden sie nicht. Die Schulausschüsse sind wichtig, werden sie nicht.

„Es gibt einfach keine Offenheit“
 Hier die Schulausschüsse sind wichtig, werden sie nicht. Die Schulausschüsse sind wichtig, werden sie nicht. Die Schulausschüsse sind wichtig, werden sie nicht. Die Schulausschüsse sind wichtig, werden sie nicht.

AZ-INTERVIEW
 Hier die Schulausschüsse sind wichtig, werden sie nicht. Die Schulausschüsse sind wichtig, werden sie nicht. Die Schulausschüsse sind wichtig, werden sie nicht. Die Schulausschüsse sind wichtig, werden sie nicht.

Die Witz-Bau-Plan in Bonn

1. MÄRZ 2014 DIE ZEIT, N° 10

ZEIT HAMBURG

Es ist zum Klotzen

The image shows a multi-story brick building with a modern architectural style. It features several balconies with dark metal railings. The facade is made of red bricks, and there are large windows. The building appears to be a residential or commercial structure in an urban setting.

Immobilienmärkte stark fokussiert



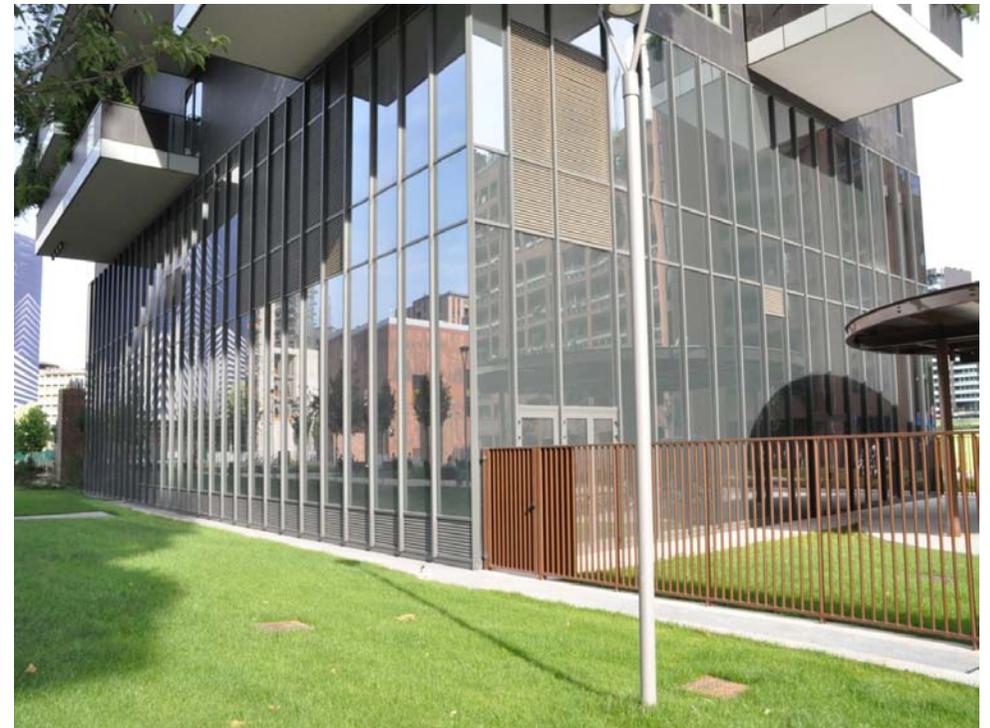
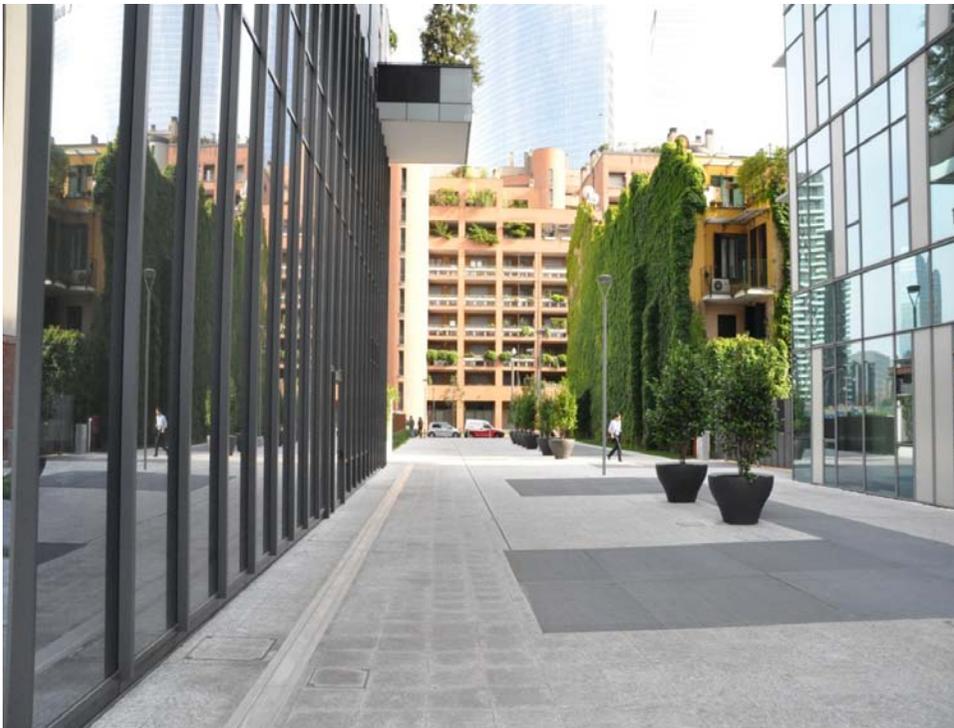
Scheindebatte um das Hochhaus



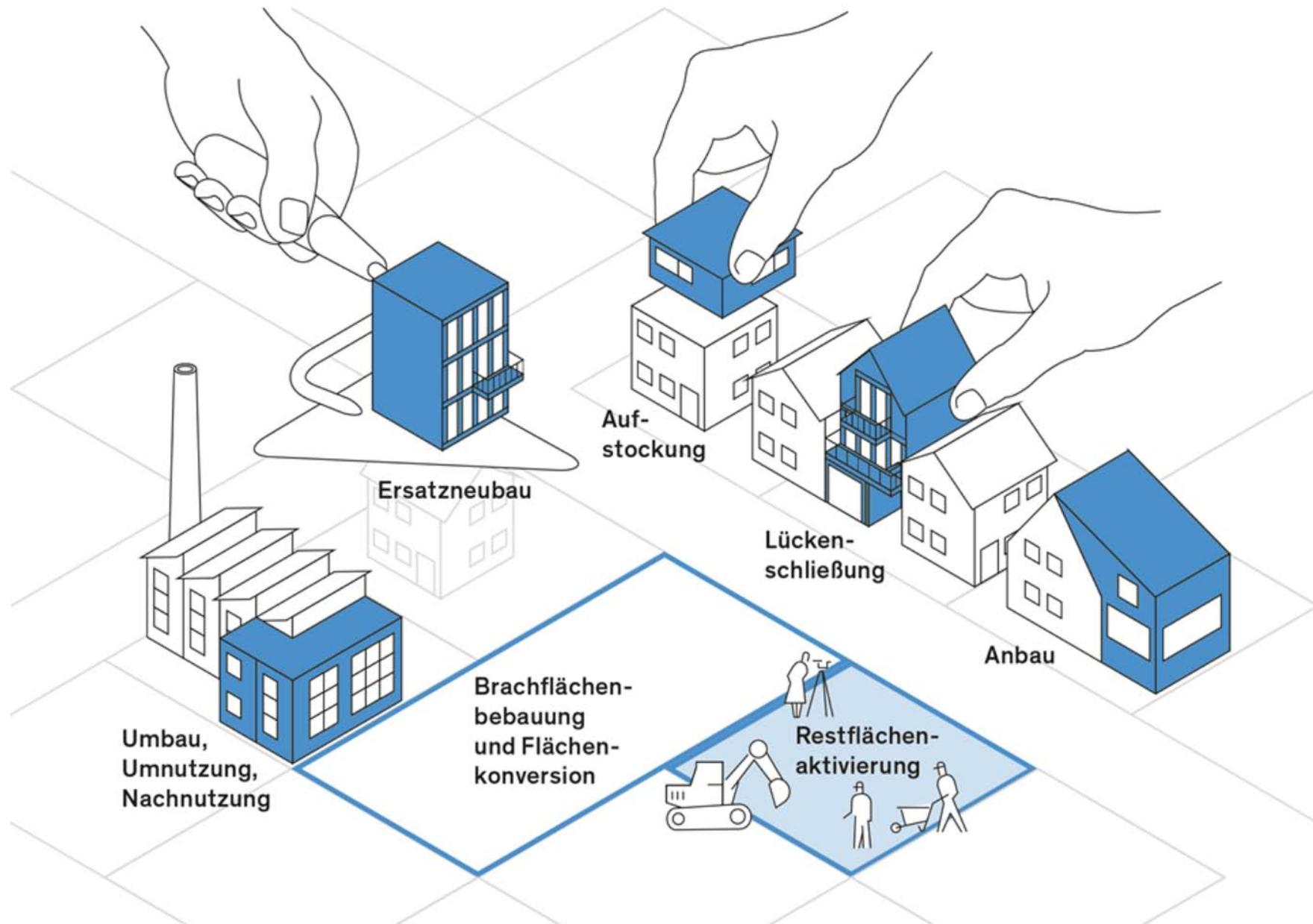
Bosco Verticale in Mailand



Bosco Verticale in Mailand – Erdgeschosszone und öffentlicher Raum



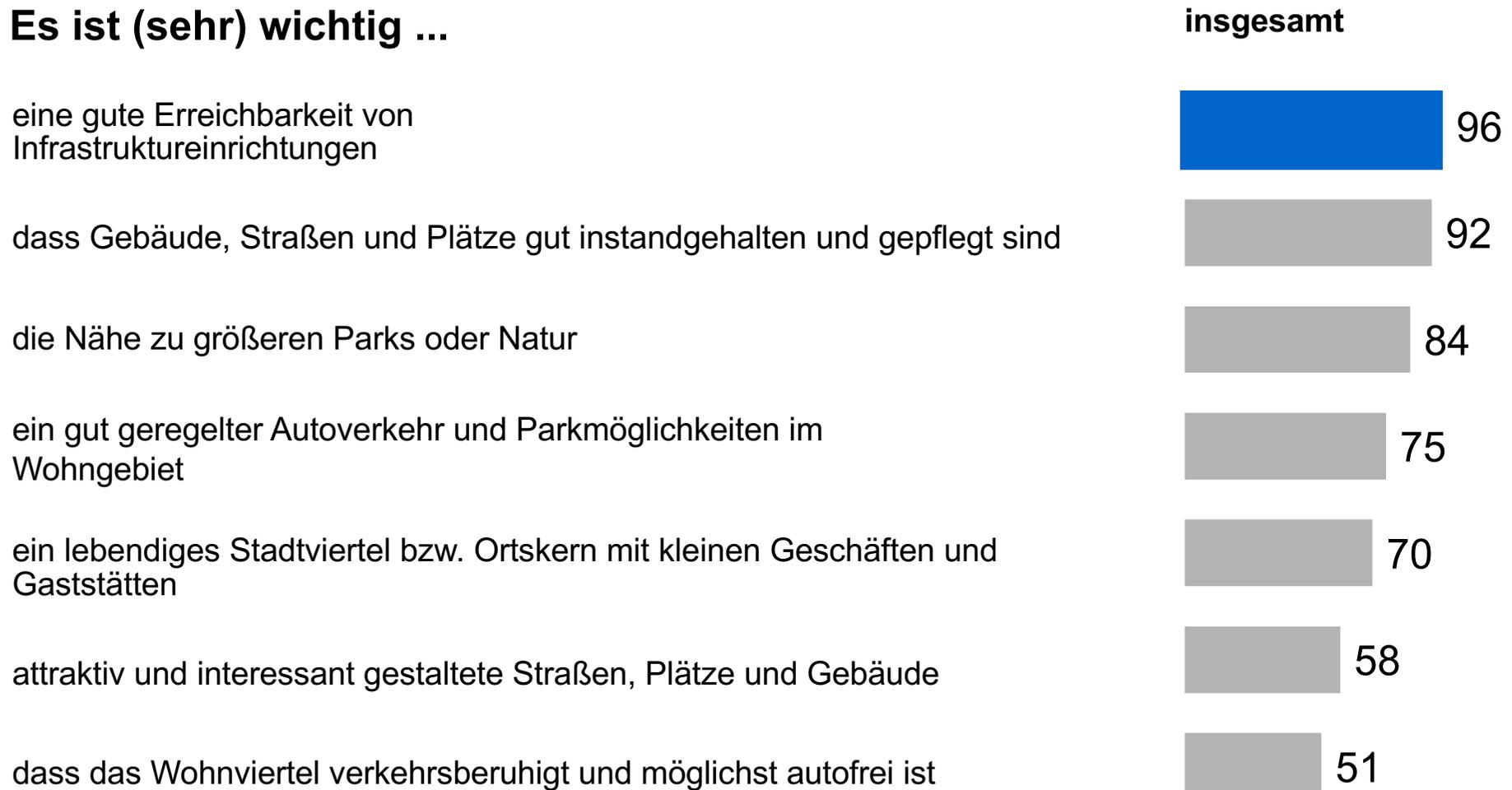
Weiterbauen – Potentiale der Innenentwicklung



Bevölkerungsbefragung der Bundesstiftung Baukultur durch Forsa

Prioritäten für das eigene Wohnumfeld

Es ist (sehr) wichtig ...



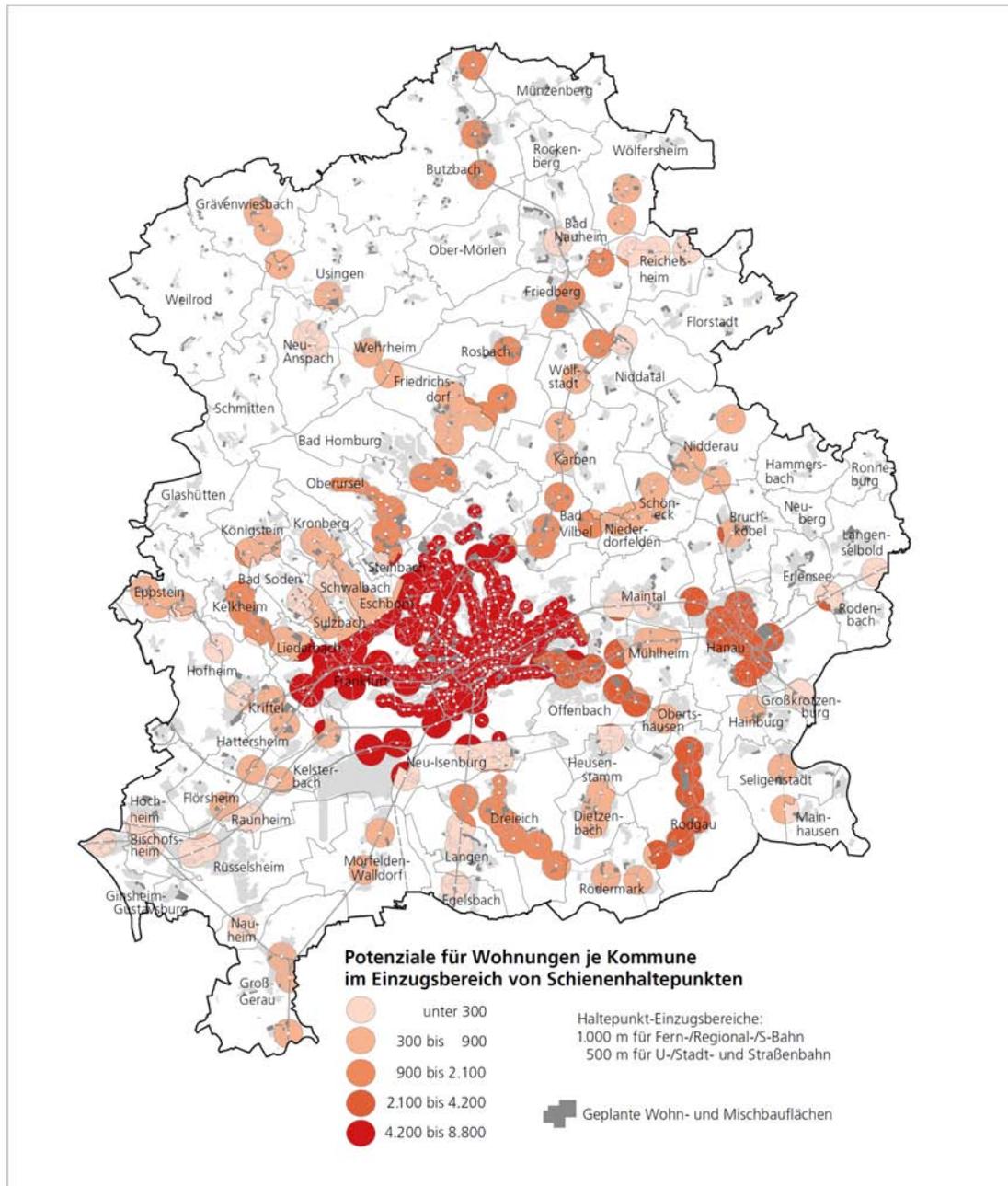
Quelle: Forsa-Umfrage im Auftrag der Bundesstiftung Baukultur im Januar 2014, Basis: alle Befragten, n 1200, Angaben in Prozent

Zentralität durch Infrastruktur

Infrastruktur und Landschaft gestalten und ortsgerecht planen



Potenziale für Wohnungen im Einzugsbereich des ÖPNV



Karte 6: Potenziale für Wohnungen im Einzugsbereich des ÖPNV

1000 Bahnhöfe Programm? Abverkauf von Bahnhöfen ist weitgehend gelaufen

Zu verkaufen

Bahnhofsgebäude suchen neue Eigentümer!
Ganz in Ihrer Nähe.

In der Metropolregion Rhein-Neckar
Empfangsgebäude Halle Neckar/Neckarbrunn

In der Metropolregion Rhein-Neckar
Empfangsgebäude Heilbronn

In der Wissenschaftsstadt Ulm
Empfangsgebäude Ulm-Söflingen

In der Wissenschaftsstadt Ulm
Empfangsgebäude Wangen

Interessiert? Rufen Sie uns an! 0721 938-2345
DB Immobilien, Region Südwest

weitere Objekte unter:
deutschebahn.com/immobilien

Lage: zentrale Lage
Baujahr: 1907
Angaben zum Energieausweis:
Für das Objekt ist kein Energieausweis erforderlich (Denkmalschutz)
Kaufpreis:
gegen Höchstangebot

fläche:
m
e:
m
ca. 77 qm Wohnen)

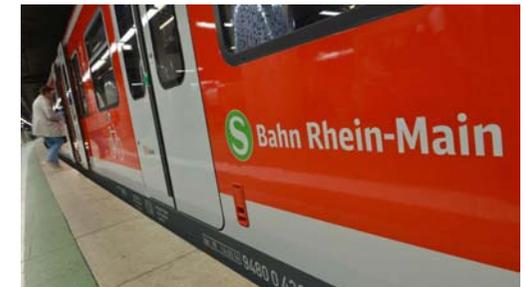
Interessiert? Rufen Sie uns an!

Bahnhof Sangerhausen



Fotos: © Bundesstiftung Baukultur, Fotograf: Andreas Meichsner

Nordmainische S-Bahn

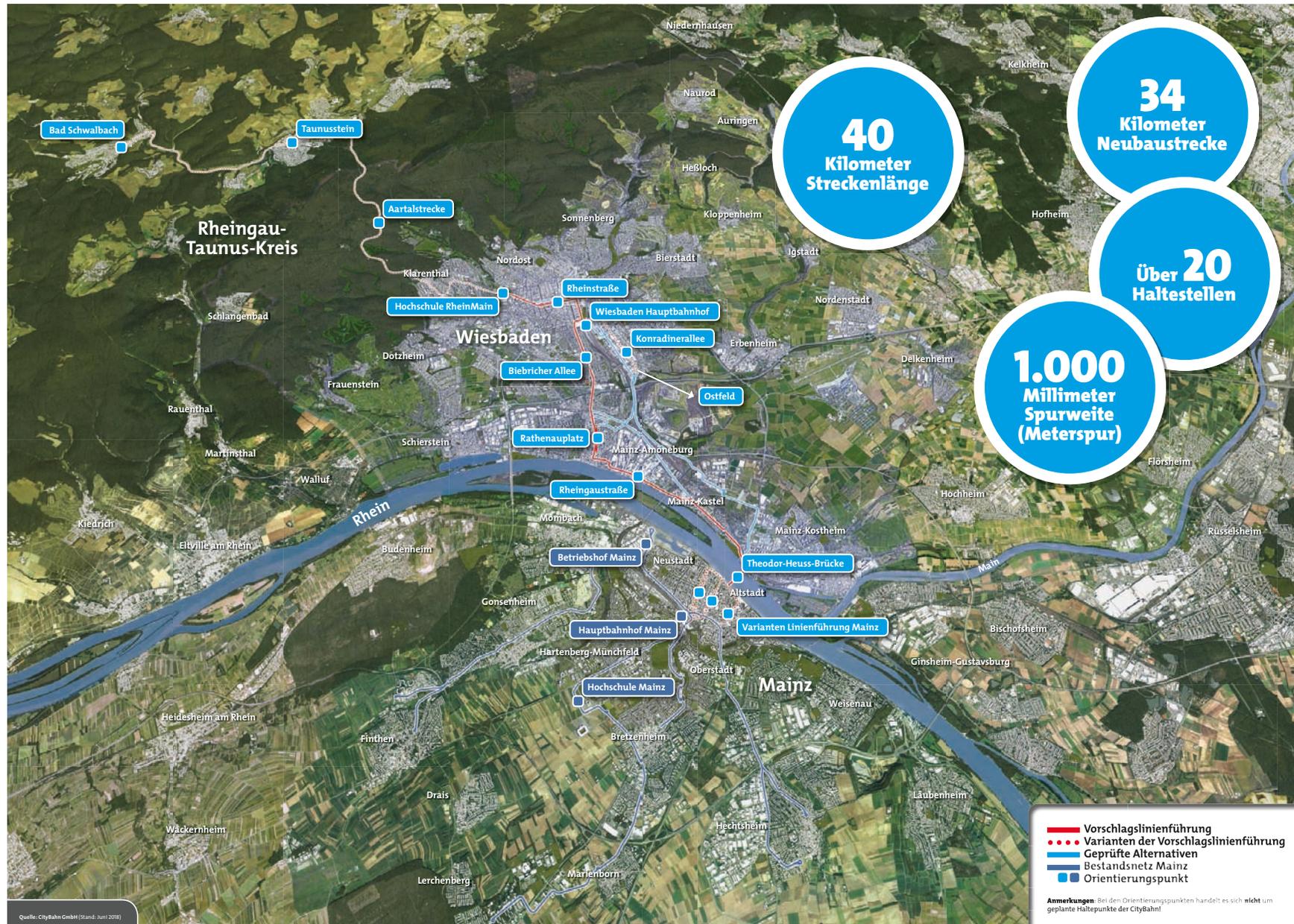


Quelle: <http://www.faz.net/aktuell/rhein-main> / Bild © F.A.Z.



Quelle: <https://www.extratipp.com/hessen> / Bild © dpa

CityBahn Wiesbaden Mainz



Zentraler Omnibusbahnhof

Stadt Pforzheim, Metaraum, Stuttgart (Dach), Mailänder Consult, Karlsruhe (Verkehrsanlagen)



<https://www.dreso.com/de/projekte/zentraler-omnibusbahnhof-pforzheim/>

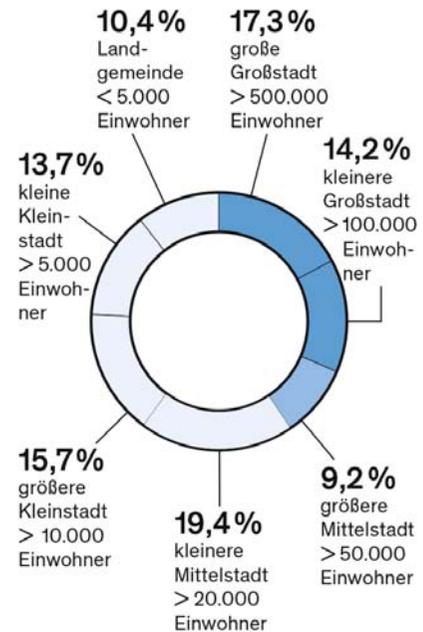
Polyzentrische Standortsicherung



60 %
Land

Mehr Einwohner in kleineren Gemeinden als in Großstädten
Einwohner nach Stadt- und Gemeindetypen
2016 anteilig an der Gesamtbevölkerung

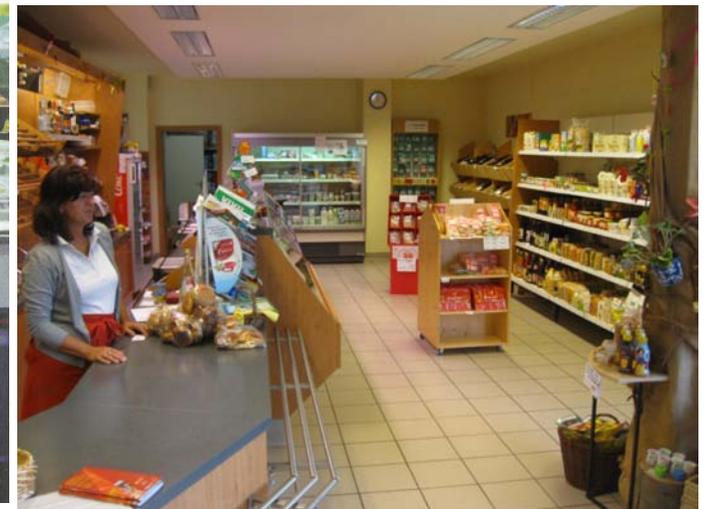
Quelle: BBSR 2018



40 %
Stadt

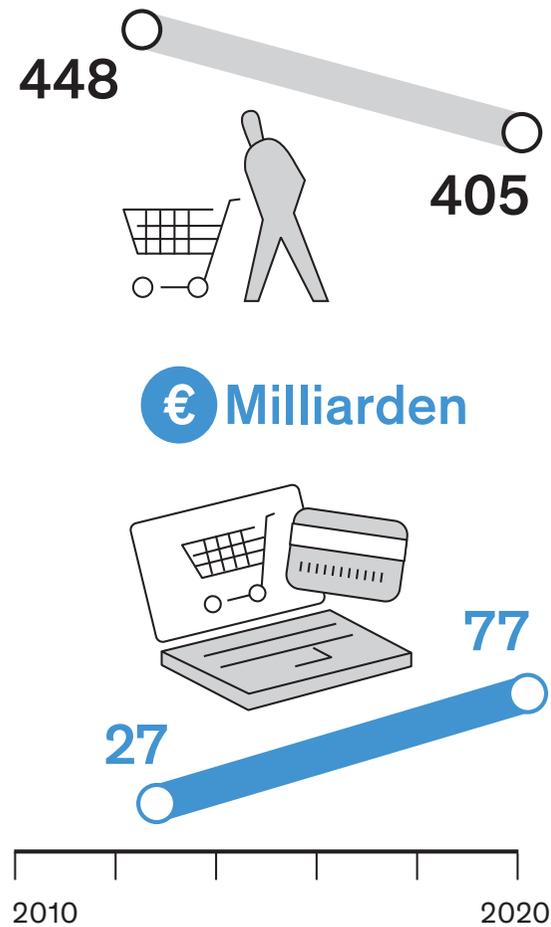
© Bundesstiftung Baukultur, Design: Erfurth Kluger Infografiker

Einzelhandel ist wichtig für eine vitale Gemeinde



Quelle: Immobilien Zeitung; Fotos: stadlandschaft

Handel im Wandel – Online/Offline



Die attraktivsten Logistikregionen in Deutschland

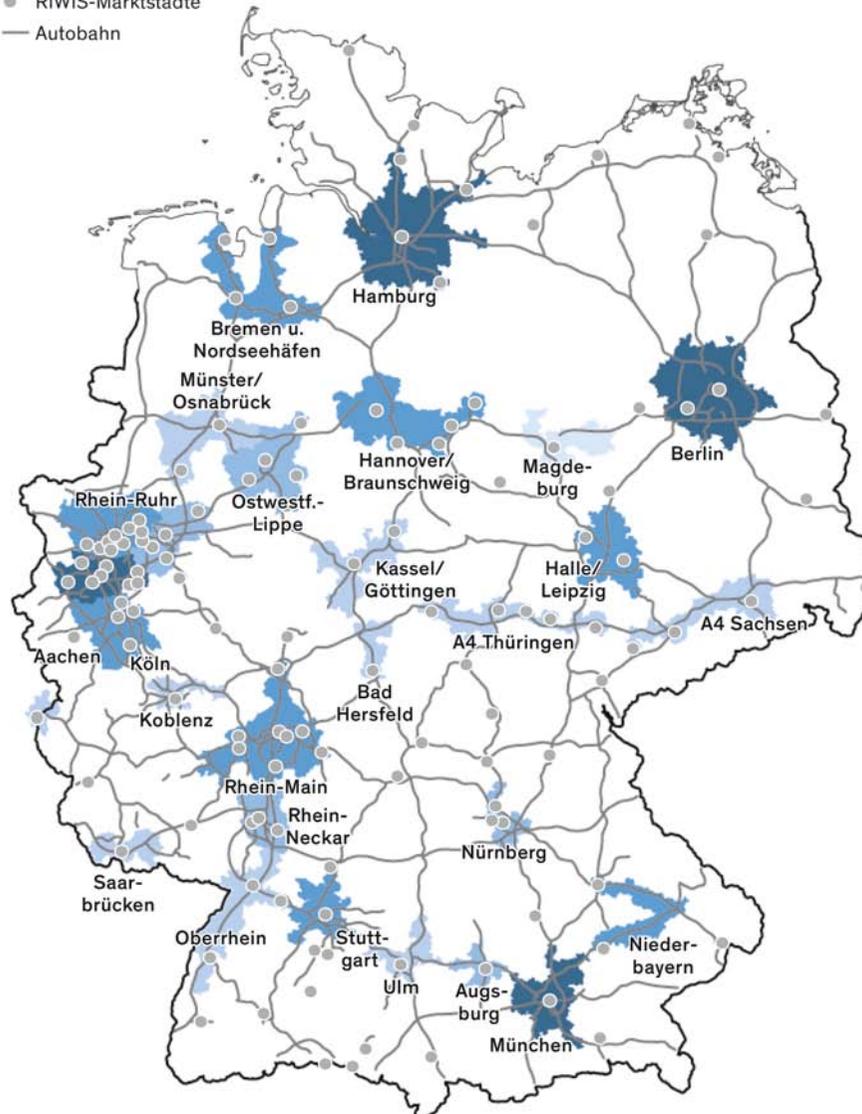
Attraktive Logistikregionen

Marktattraktivität in Schulnote

■ 1 ■ 2 ■ 3 ■ 4 ■ 5

● RIWIS-Marktstädte

— Autobahn



Quelle: Bulwiengesa AG 2016

„Gute Geschäfte – Neue Ideen für die Innenstadt“

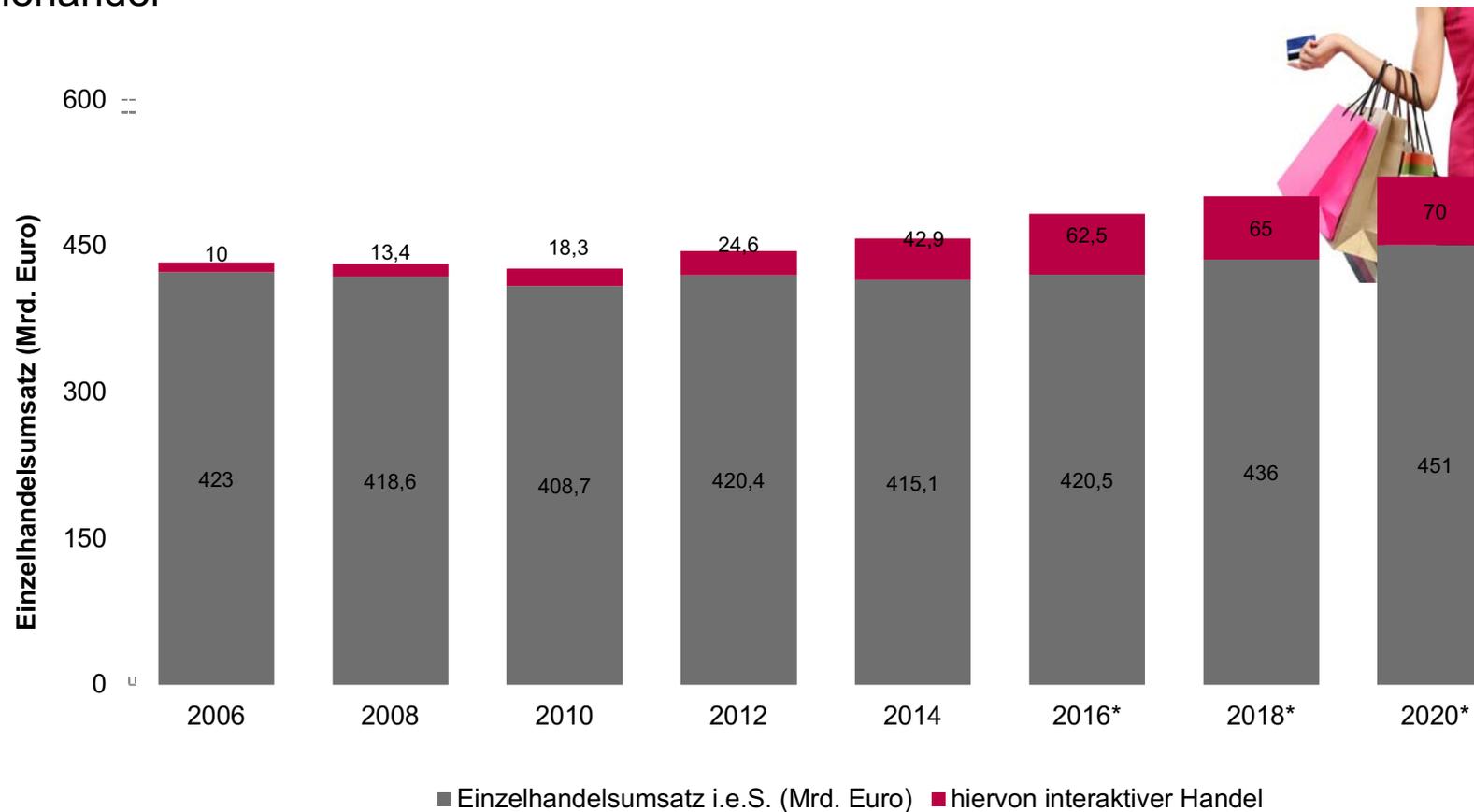
Ausstellung Remscheid, StadtBauKultur NRW, 2017



Stationärer Einzelhandel hat Chancen

Umsatzzuwächse im Einzelhandel wandern in erster Linie in den Onlinehandel

Einzelhandelsumsatz i.e.S. ¹ und E-Commerce in Mrd. Euro



© bulwiengesa AG

1 Ohne Kfz-Handel, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken
 2 Vorläufig bzw. Prognose
 Quelle: HDE, bevh, *Berechnungen bulwiengesa

Leerstand in Görlitz – Ladenzentrum in Zgorzelec

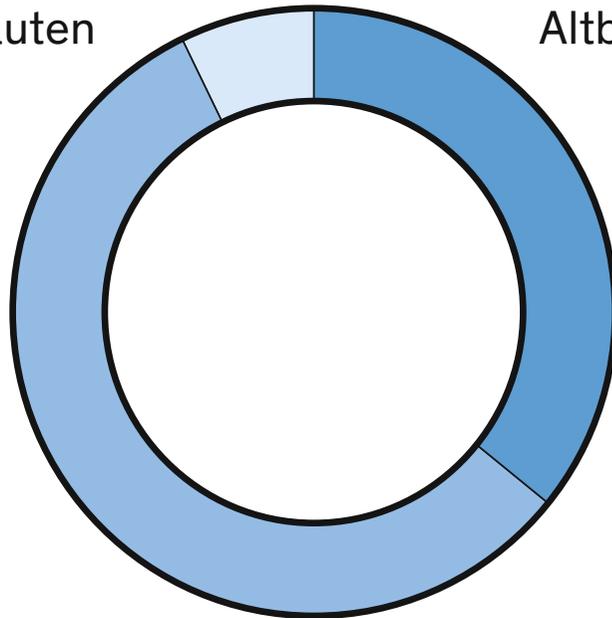


Bevölkerung bevorzugt Altbauten

Quelle: Bevölkerungsbefragung zum
Baukulturbericht 2018/19

7%

bevorzugen
Neubauten



36%

bevorzugen
Altbauten

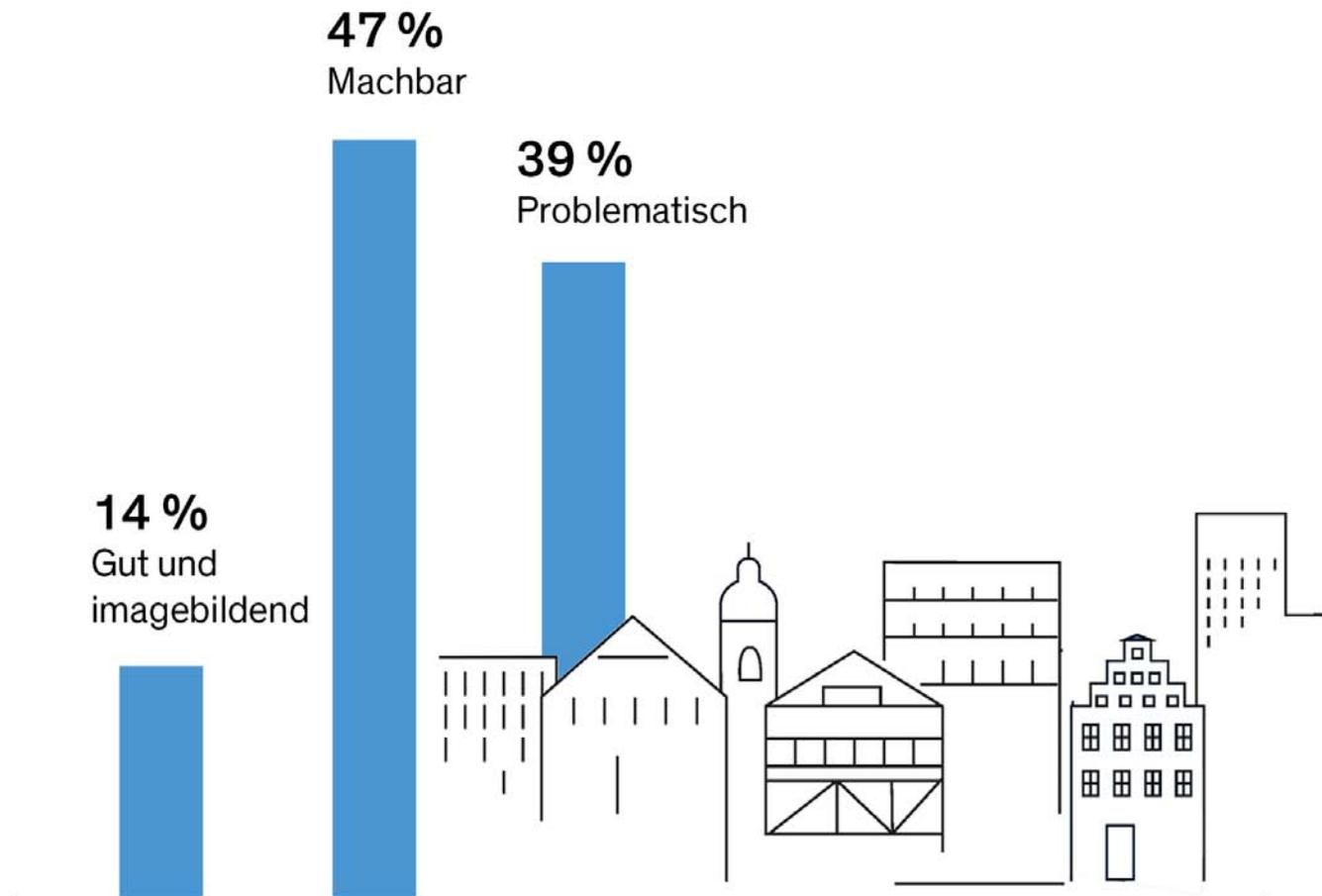
57%

gefallen Alt-
und Neubauten



Befragung der Industrie- und Handelskammern 2018

- Nutzung historischer Gebäude in Innenstädten für Handel/Gewerbe ?



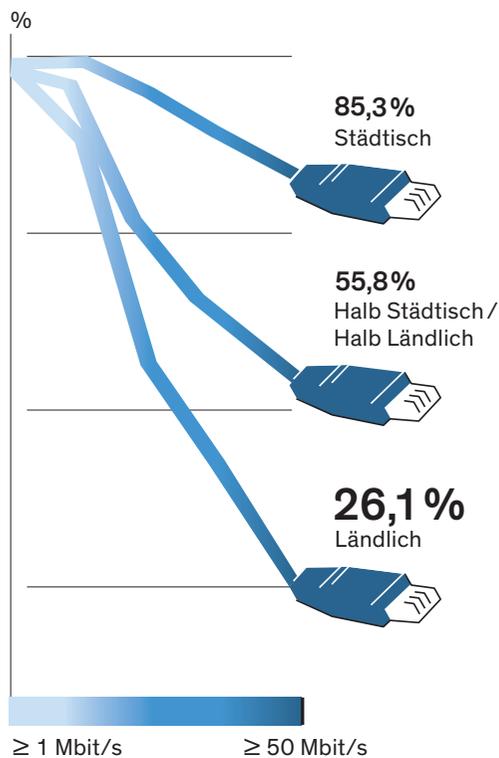
Infrastrukturelle Anbindung

Digitalen Netzausbau forcieren und als Standortthema nutzen

Langsames Netz auf dem Land

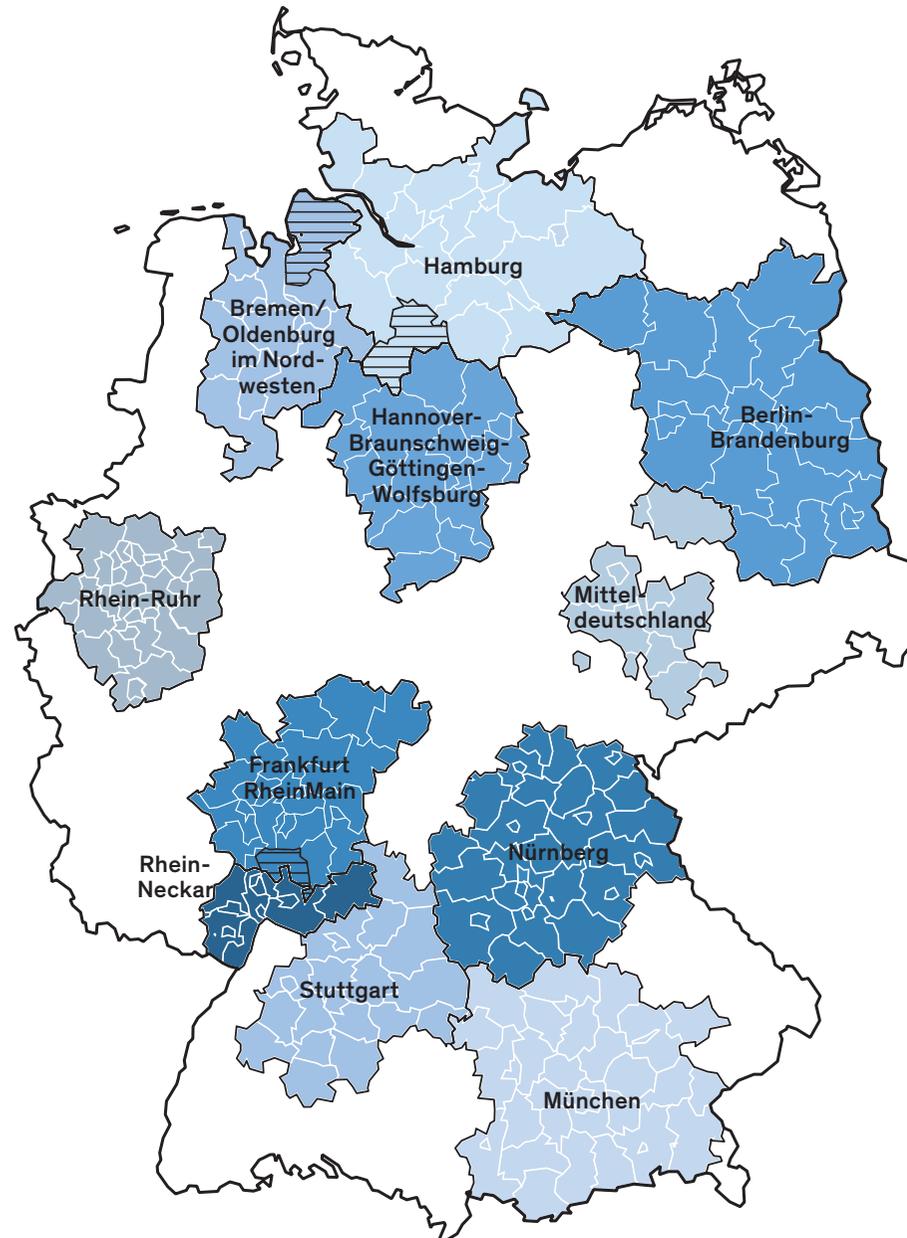
Internet-Breitbandversorgung in Deutschland 2015

Quelle: TÜV Rheinland Consulting GmbH 2014



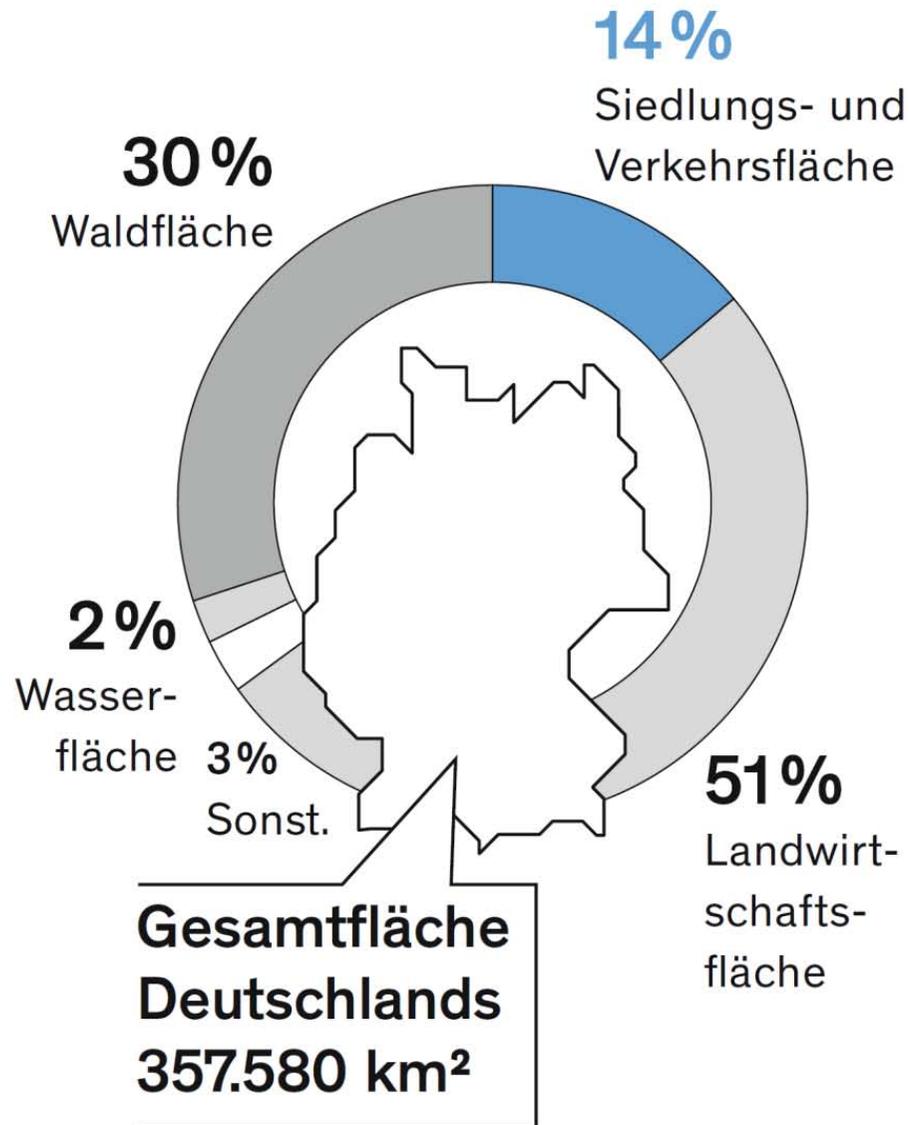
mabb Medienanstalt von Berlin und Brandenburg

Infrastruktur als Motor der Metropolraumentwicklung



Flächennutzung 2016

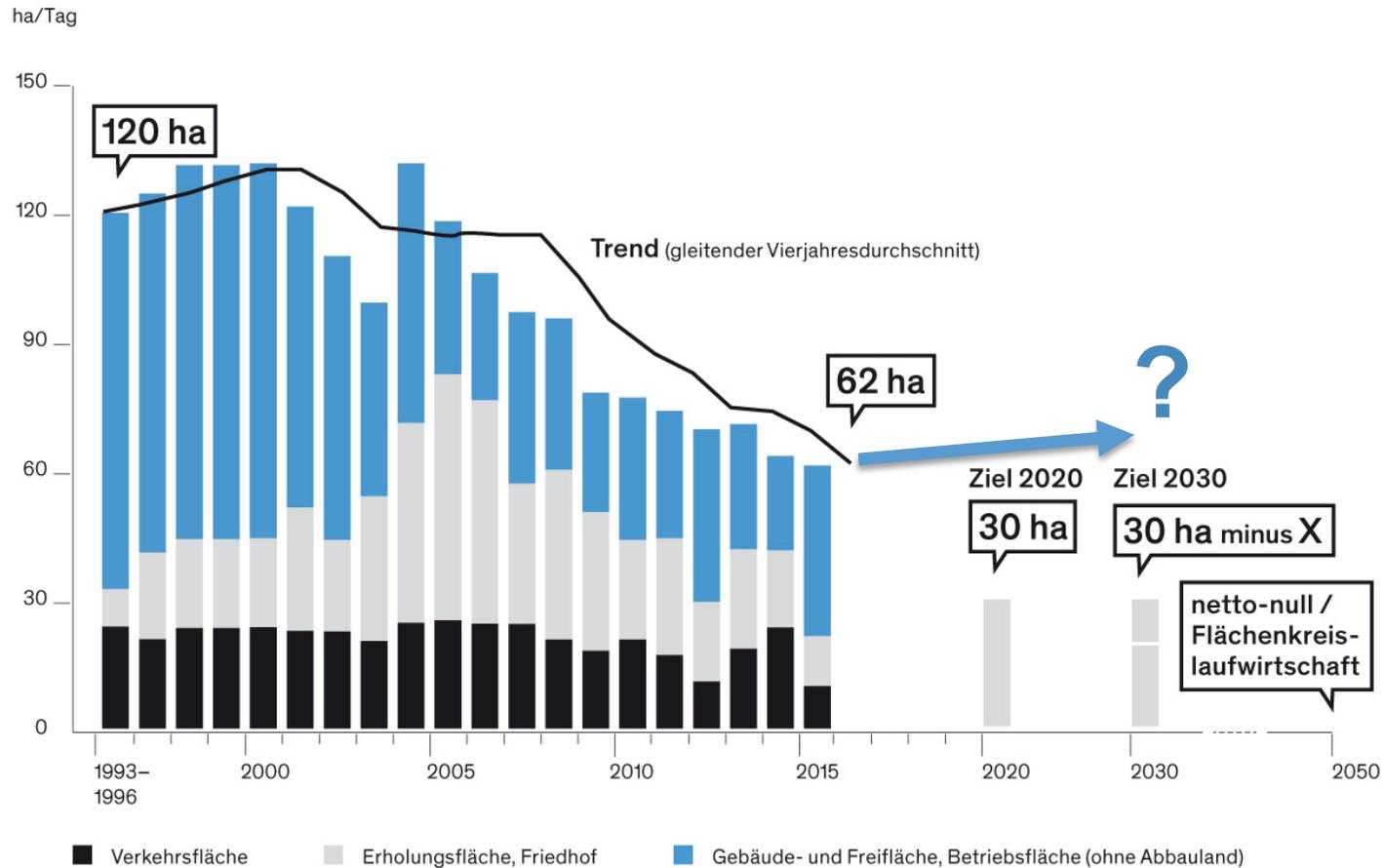
Anteil der Nutzungsarten an der Gesamtfläche Deutschlands



Quelle: Destatis 2017

Anstieg der SuV in ha pro Tag

Quelle: umweltbundesamt. Grafik Bundesstiftung Baukultur H+S



Auto-Zoom

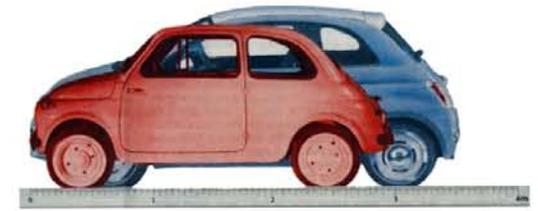
Range Rover
Länge: 5 m



VW Golf
50 cm länger
(in 40 Jahren)



Fiat 500
60 cm länger
(in 60 Jahren)



Quelle: Internet

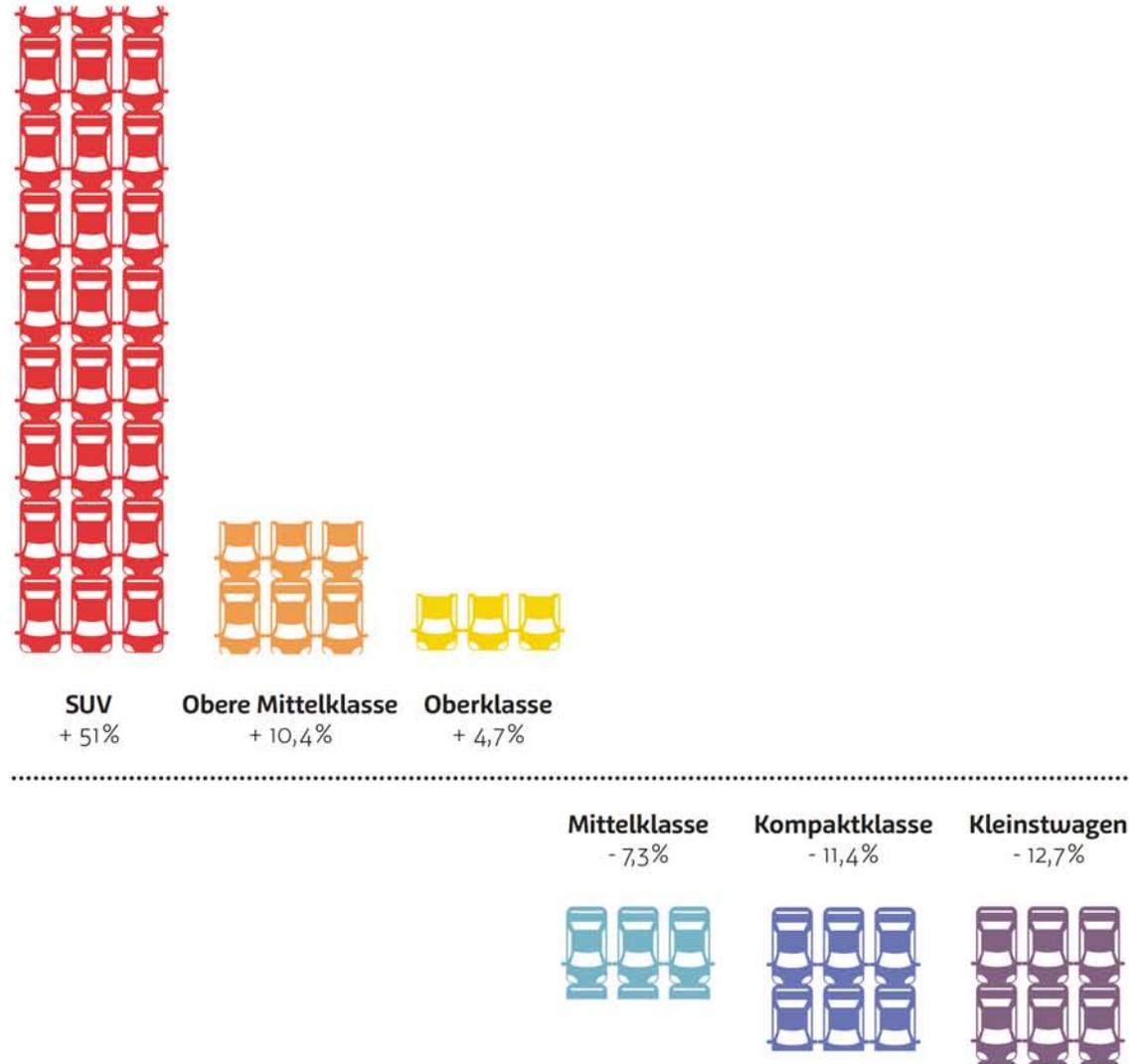
Sonderteil der SZ vom 23.10.2018

Neuzulassungen

Seltsames Wachstum

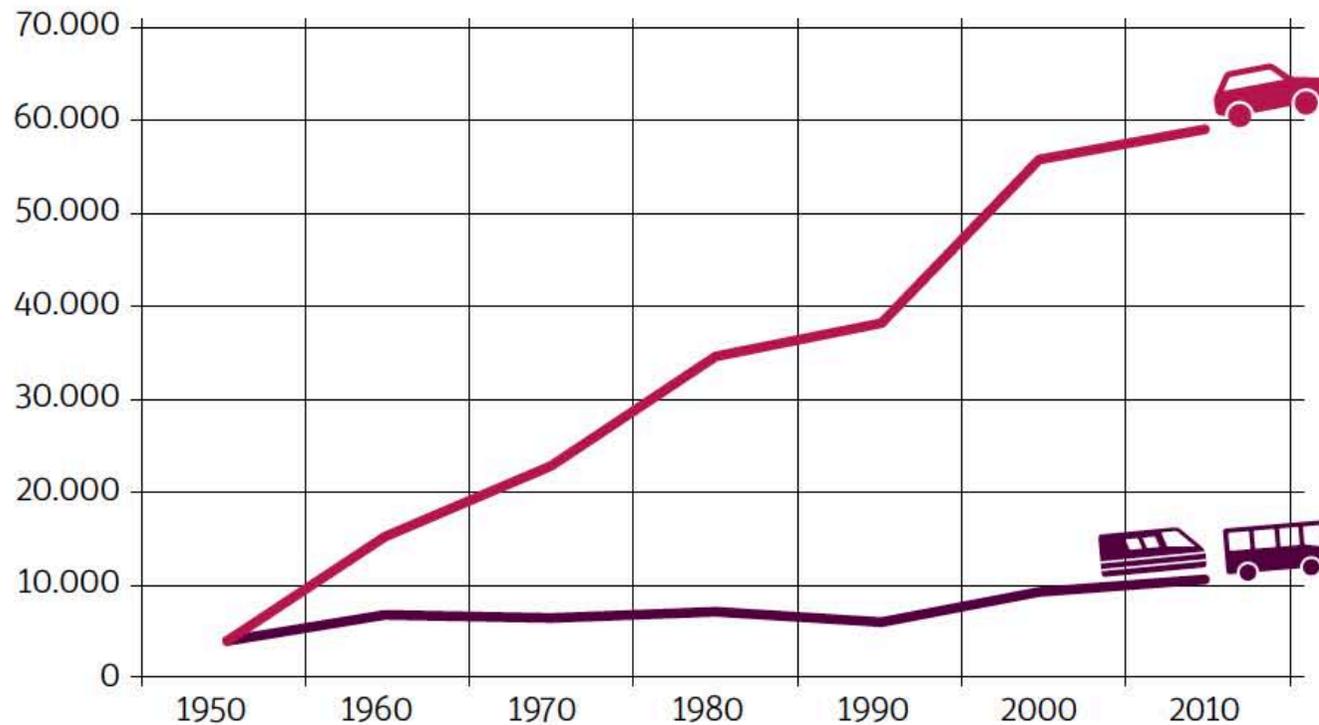
Hauptsache groß: Das scheint gerade die Devise zu sein, wenn es um Neufahrzeuge in München geht. Kein Segment wuchs zuletzt stärker als das der Sport Utility Vehicles, kurz SUV. Rund 18 000 Stück der meist recht bulligen Fahrzeuge wurden 2017 in der Landeshauptstadt zugelassen – ein Plus von mehr als 50 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Ebenfalls im Aufwind befinden sich Ober- und Obere Mittelklasse, während Klein- und Kompaktwagen rückläufig sind. Man muss kein Verkehrsexperte zu sein, um sich zu wundern: Wie passen immer mehr große Autos zu gleichbleibend engen Straßen und Parkhäusern?

Quelle: Statistisches Amt München



PKW vs. ÖPNV

Beförderte Personen in Mio./Jahr



Kleine Orte mit langen Straßen

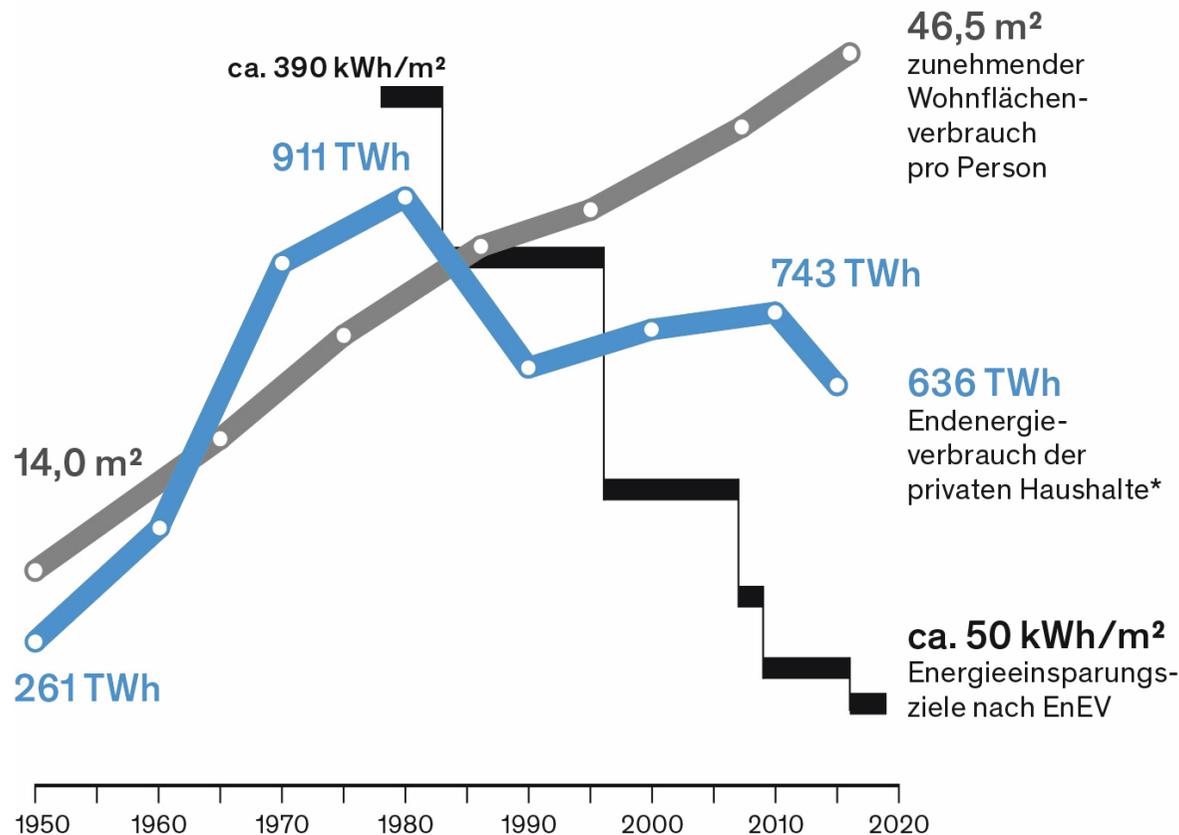
Einwohnerzahl	Straßenlänge pro Kopf
0-99	20,2 m
100-249	7,7 m
250-499	8,0 m
500-999	7,9 m
1000-1999	6,0 m

Quelle: Berlin-Institut

Rebound-Effekt am Beispiel Wohnflächenverbrauch

Rebound-Effekt

Quelle: BBSR 2014; dena Deutsche Energie-Agentur; Destatis 2012;
INSM – Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft 2009



* bis 1989: alte Bundesländer inkl. Kleinverbraucher, umgerechnet aus SKE in TWh

□ **Hätten Sie lieber mehr Wohnfläche?**

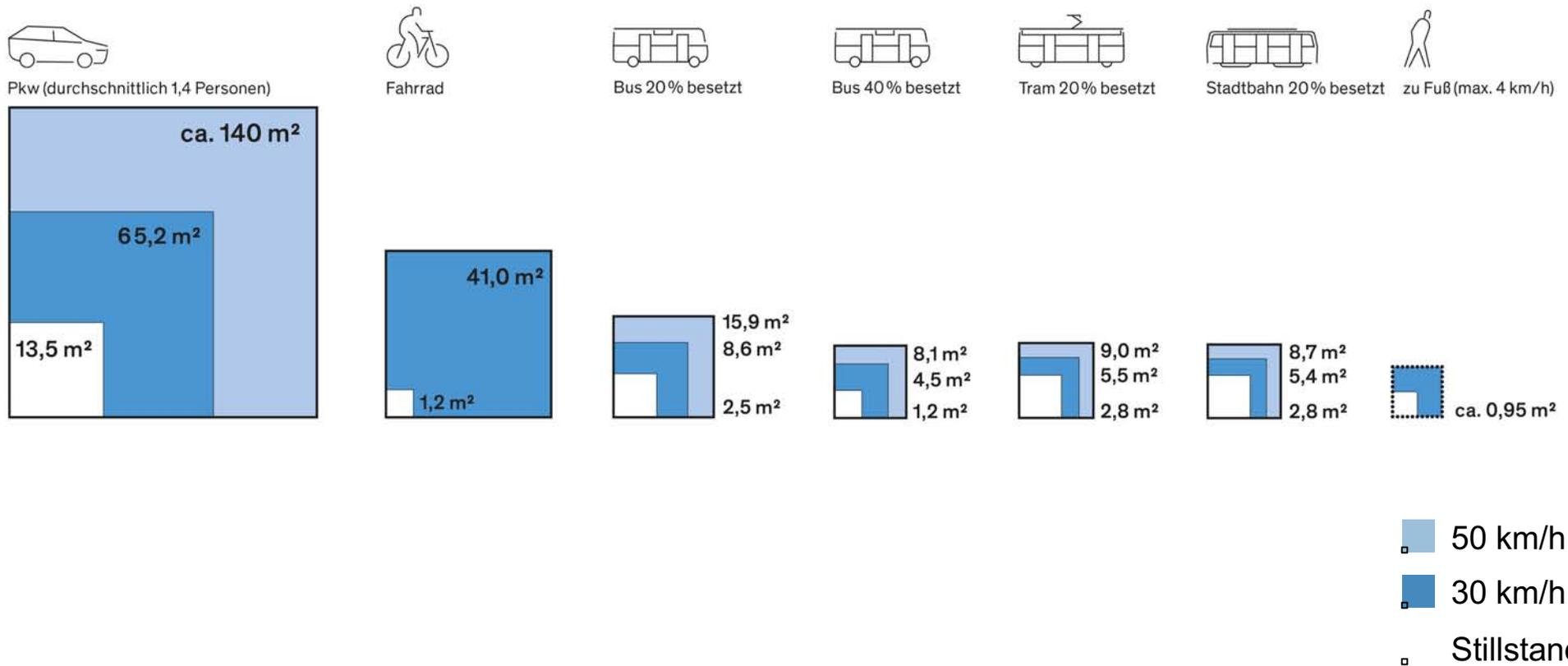
64 % Nein, gerade richtig

26 % Ja!

Quelle: Bevölkerungsbefragung zum Baukulturbericht 2018/19

Flächeninanspruchnahme Verkehrsmittel

Fläche pro beförderter Person in m²

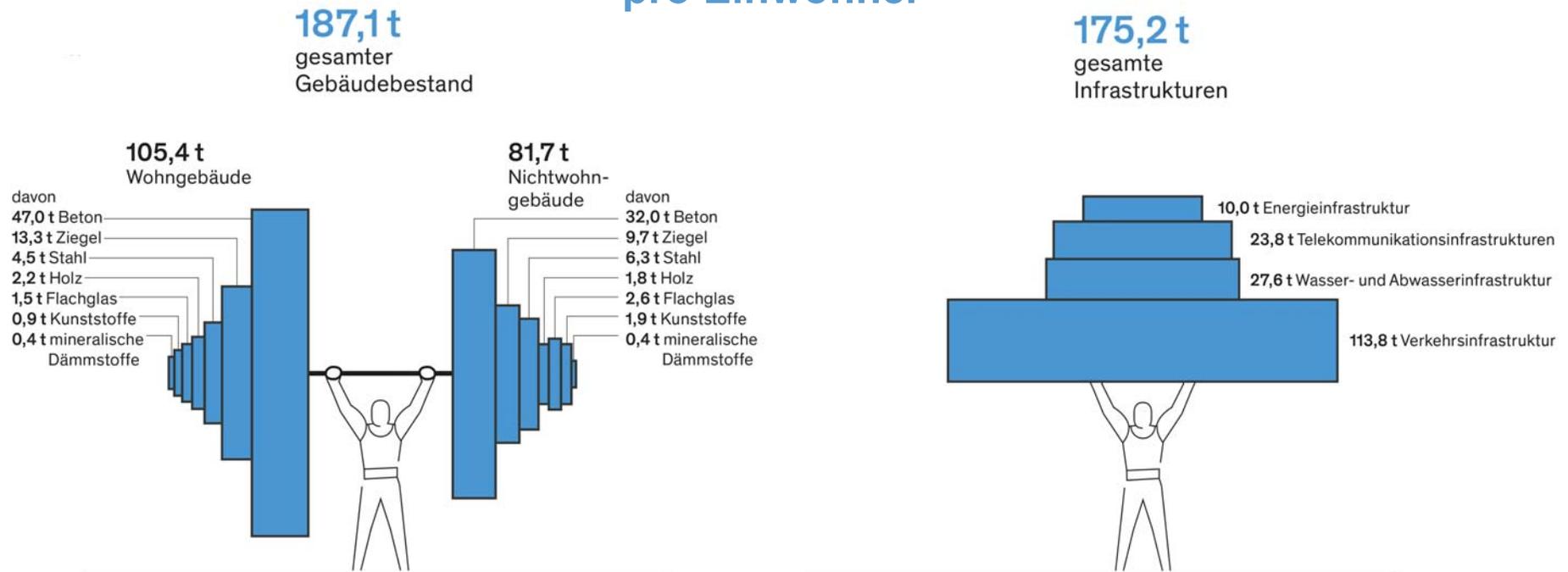


Quelle: Nach Martin Randelhoff 2018; Grafik: © Bundesstiftung Baukultur, Design: Erfurth Kluger Infografiker

Materiallager Gebäude und Infrastrukturen

Verbautes Material pro Einwohner in Deutschland (2010/11, 2016)

**Insgesamt 362,4 t
pro Einwohner**

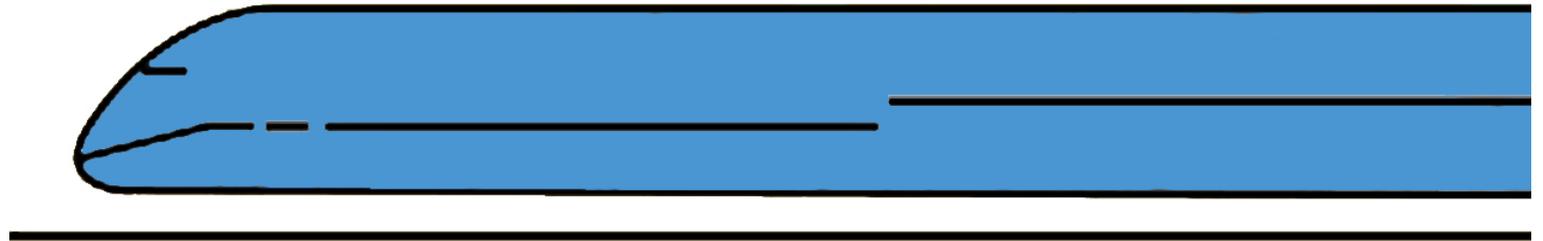


Materiallager Gebäude und Infrastrukturen

Zum Vergleich: ICE T (5-teilig) hat 275 t Leergewicht

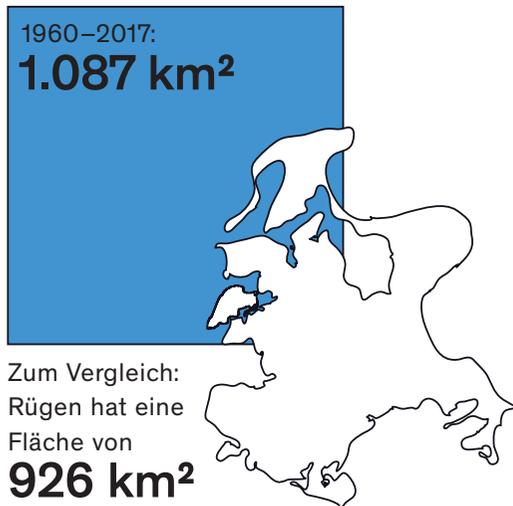
362,4 t pro EW

ICE T (5-teilig – 133m L)= 275 t Leergewicht

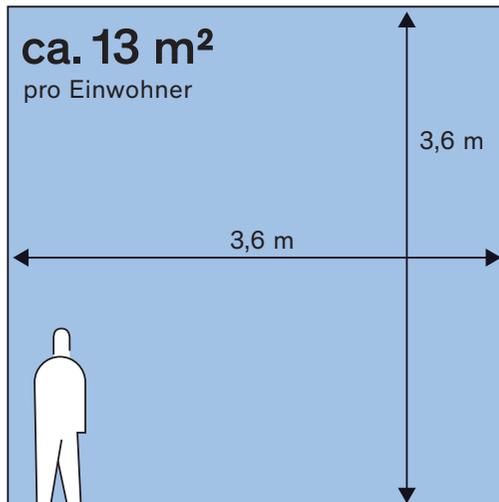


Energetische Sanierung als Herausforderung

Verbaute Wärmedämmverbundsysteme in Deutschland



Bei knapp 83 Millionen
Einwohnern sind das



Quelle: Statista, Branchenradar.com



Sanierung und Umbau Munich Re, München

2014, Architektur: Sauerbruch Hutton



Fotos: © Sauerbruch Hutton

Qualitäten freilegen



Fotos: © Jan Bitter, © Rainer Viertböck

Neues aus dem Bestand entwickeln



Quelle: Bildarchiv Munich re

Umbaukultur mit Augenmaß

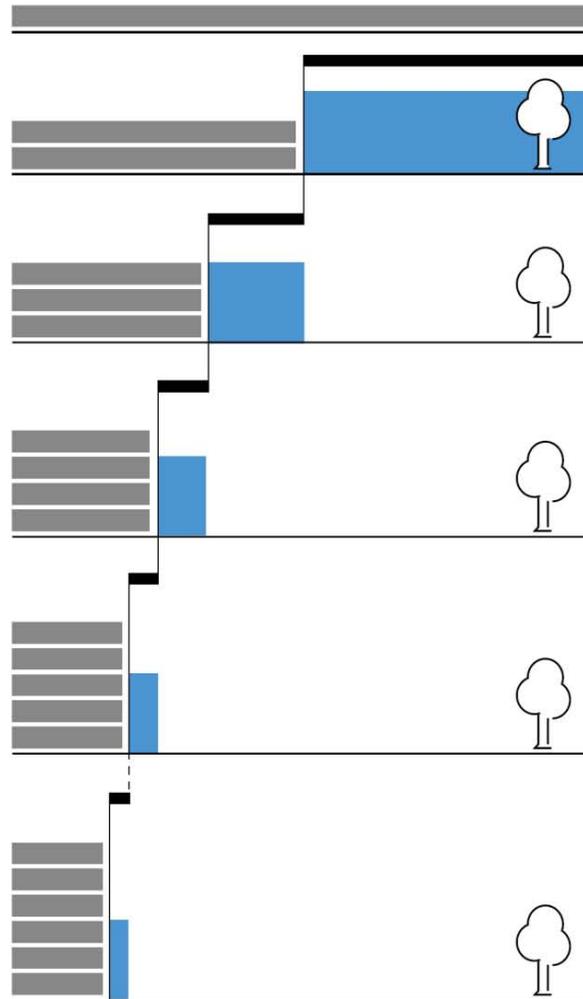
Lagerhalle der 1970er-Jahre wird teilweise zur Vinothek Meyer in Heuchelheim-Klingen
Planer: Werkgemeinschaft Landau, Kosten Vinothek: 170.000 Euro



Fotos: © Carolin Seegmüller, Werkgemeinschaft Landau; © Nikolay Kazakov, niko design

Dichte und Flächenverbrauch

Bebaute Fläche und Geschossigkeit

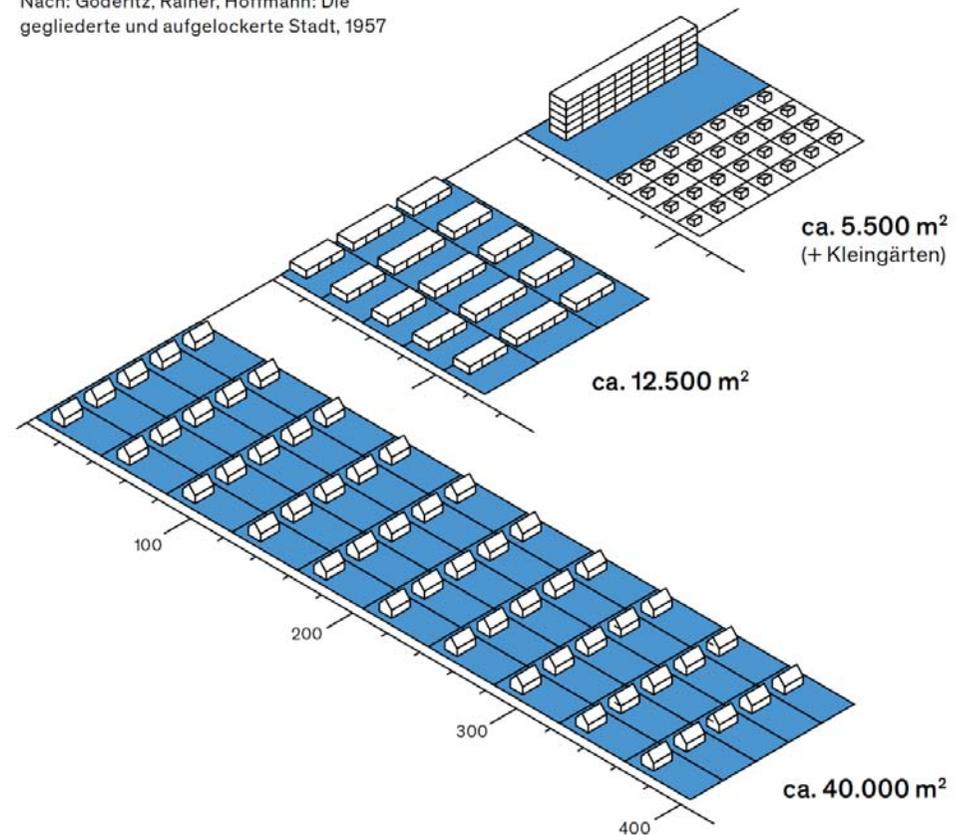


Jeweiliger Zugewinn an Freifläche

Kompakt die Fläche schonen

Flächenbedarf nach Bauart: 100 Meter breite Streifen, in denen 200 Einwohner in 50 Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern leben

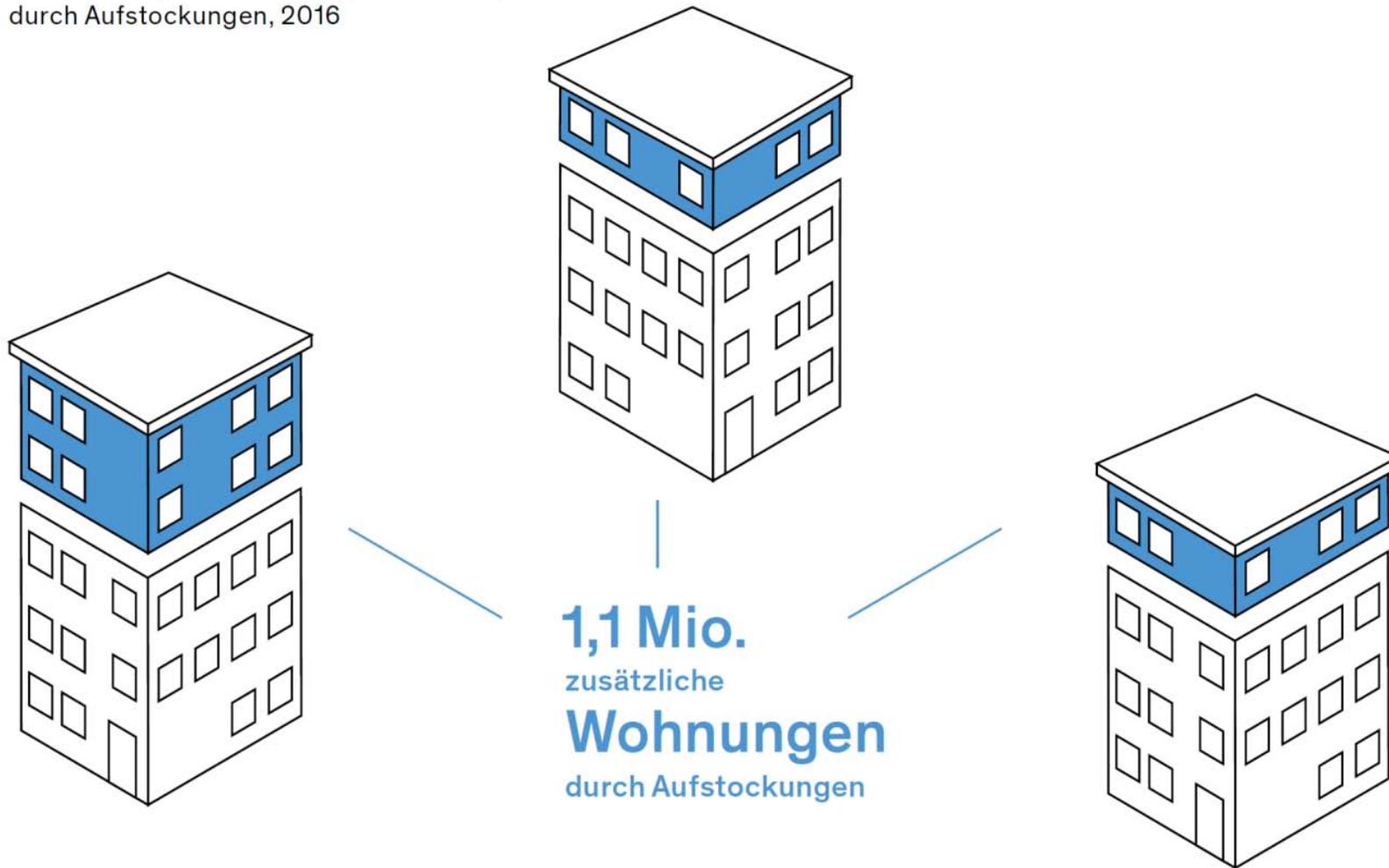
Nach: Göderitz, Rainer, Hoffmann: Die gegliederte und aufgelockerte Stadt, 1957



Luft nach oben

Wohnraumpotenzial durch Aufstockungen

Quelle: Technische Universität Darmstadt, Pestel
Institut für Systemforschung: Wohnraumpotentiale
durch Aufstockungen, 2016



Neue Strukturen für ein durchmischtes Quartier

Aufstockung eines Wohnblocks, Dresden, O+M Architekten, 2017



Quelle: O+M Architekten



Aufwertung des Stadtbildes

Aufstockung Wohnhochhaus, Pforzheim, Freivogel Mayer Architekten, 2014



Quelle: <https://www.german-architects.com/de/freivogel-mayer-architekten-ludwigsburg>

Minimaler Eingriff in den Bestand

Erich-Kästner-Schule, Darmstadt, prosa Architektur+Stadtplanung, 2018



Quelle: prosa Architekten



Aufstockung eines Industriedenkmalms

Aufstockung Wohnen, Leipzig, Knoche Architekten, 2017



Quelle: <https://www.baunetz-architekten.de/knoche-architekten>



Gemischte Quartiere weiterbauen

Ungewöhnliche Flächen erkennen und nutzen:
Wohnkrone, Hannover



Fotos: © Bundesstiftung Baukultur, Fotograf: Andreas Meichsner

Dantebad in München

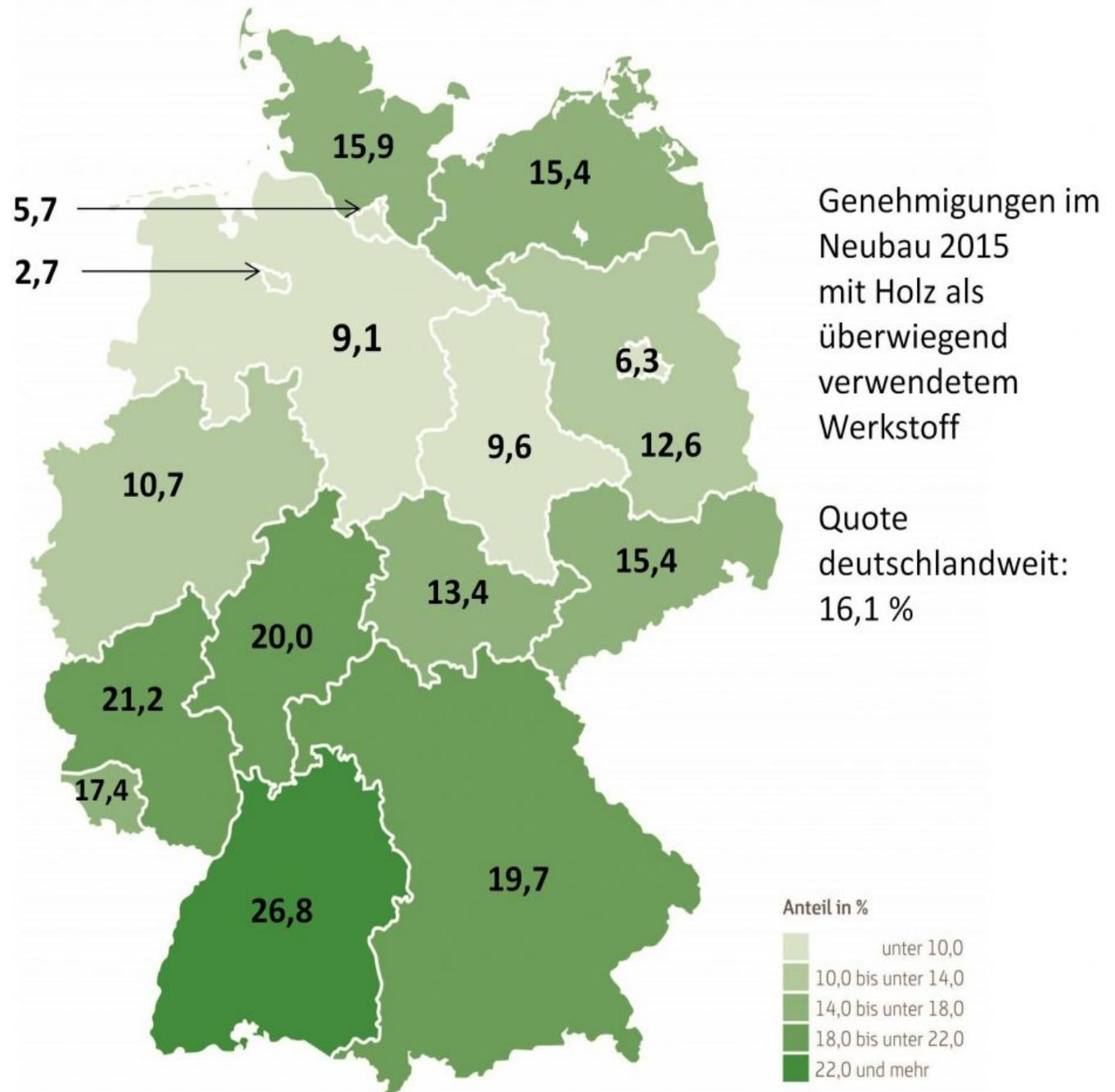
Florian Nagler (2016)



Fotos: © Bundesstiftung Baukultur, Fotograf: Andreas Meichsner

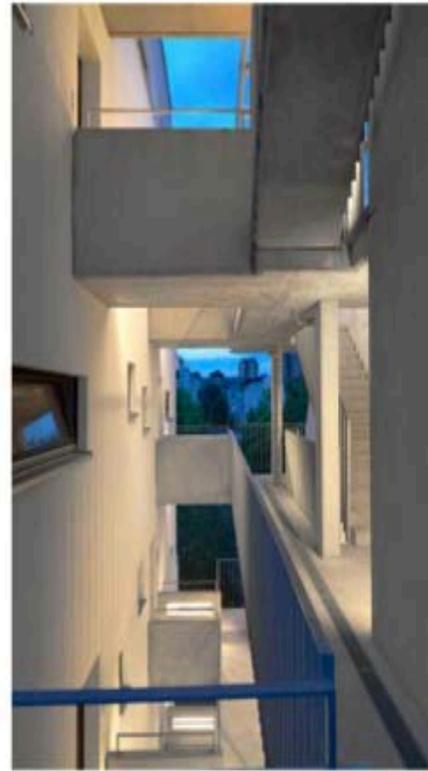
Holzbauquote

Deutschland, 2015



Quelle: Statistisches Bundesamt

Holzbau



Fotos_Erschließung

Kaden Architekten, c13, Berlin 2013

Investitionen in den Bestand nehmen zu

Verhältnis von Neubau und Bauleistungen an bestehenden Gebäuden im Wohnungsbau

66,2 %

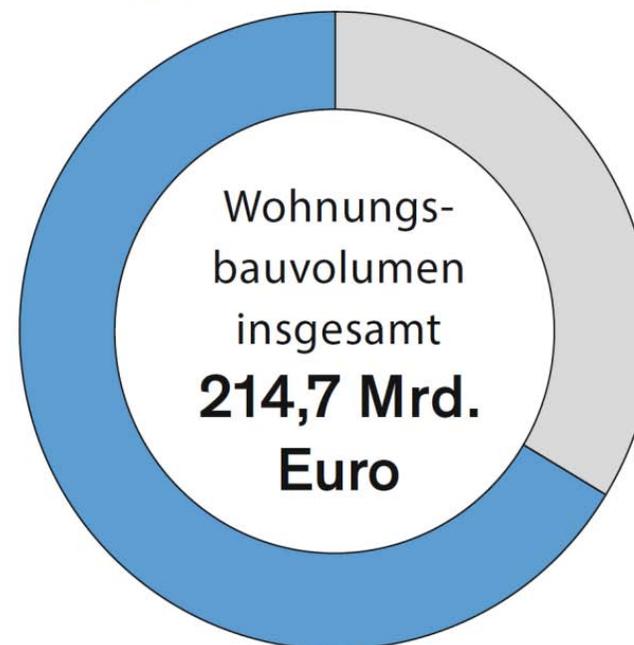
(142,1 Mrd.)

Bauleistungen an bestehenden Gebäuden

33,8 %

(72,6 Mrd.)

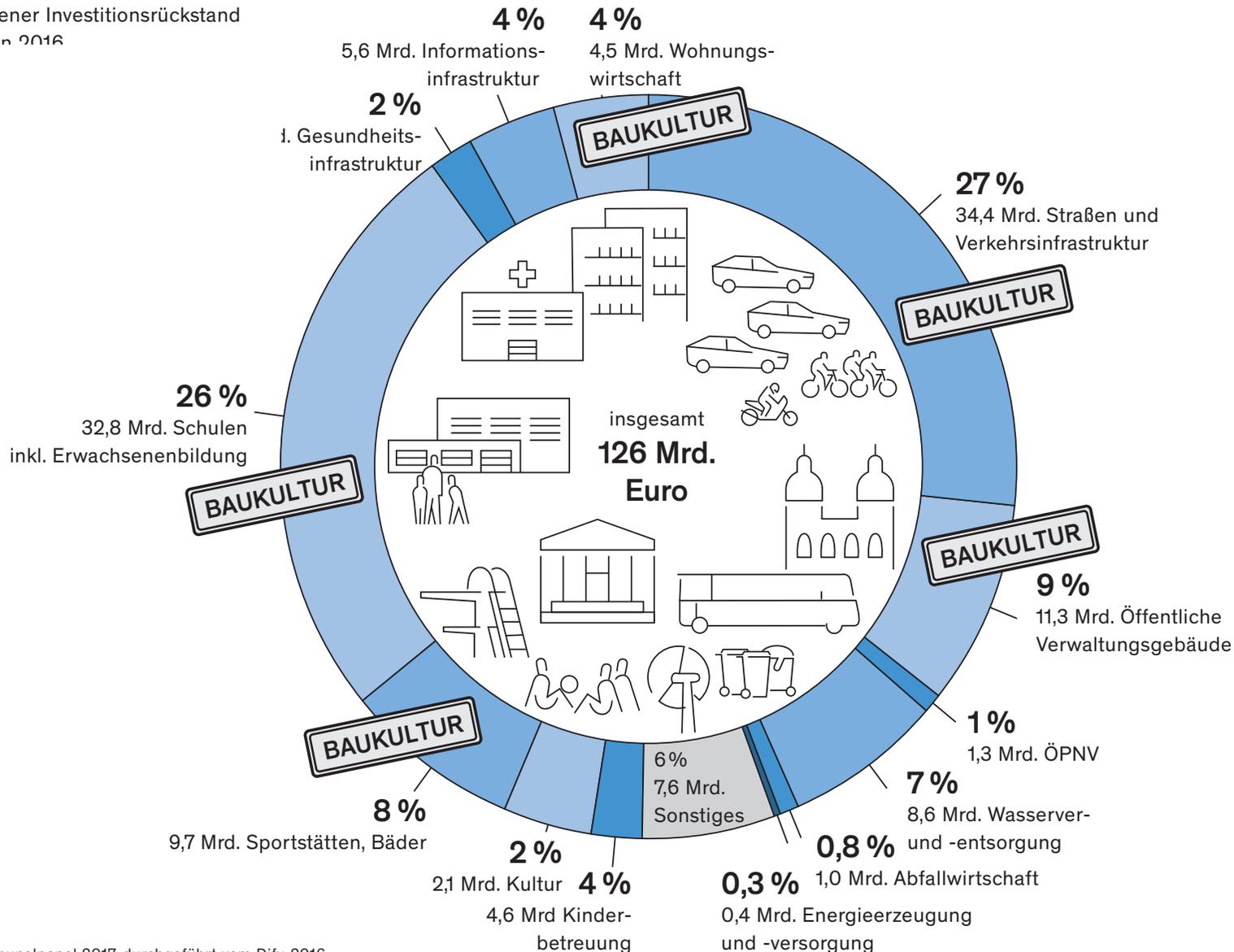
Neubauvolumen



Investitionsrückstau der Kommunen Stand 2016

Es gibt noch viel zu tun

Wahrgenommener Investitionsrückstand der Kommunen 2016



Quelle: KfW-Kommunalpanel 2017, durchgeführt vom Difu 2016

Um- oder Ersatzbau mit Gestaltungspotential

Artikel aus Verbandszeitschrift des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie 2/14



Bröckelnde Brücken

Kommunale Brücken sind die „Hidden Champions“ der Verkehrsinfrastruktur. Knapp 70.000 Brücken sorgen dafür, dass der Verkehr reibungslos läuft. Doch abseits der öffentlichen Aufmerksamkeit hat sich ihr Zustand in den vergangenen Jahren dramatisch verschlechtert. Eine Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik bestätigt jetzt: Über 10.000 Brücken müssen bis 2030 ersetzt werden. Noch dazu befindet sich jede zweite in einem sehr schlechten Zustand.

SCHWERPUNKTTHEMA: STUDIE „ERSATZNEUBAU KOMMUNALE BRÜCKEN“ / 5

10.000 kommunale Straßenbrücken müssen ersetzt werden – Investitionsbedarf bei 16 Milliarden Euro

Über 10.000 kommunale Straßenbrücken müssen bis 2030 ersetzt werden. Das sind rund 15 Prozent der insgesamt 66.700 kommunalen Straßenbrücken in ganz Deutschland. Darüber hinaus befindet sich jede zweite Brücke in einem schlechten Zustand und muss dringend saniert werden. Dies geht aus der Studie „Ersatzneubau Kommunale Straßenbrücken“ des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) hervor, die im Auftrag des Bundesverbandes der Deutschen Industrie (BDI), des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie (HDB), des Bundesverbandes Baustoffe – Steine und Erden (BBS) und der Wirtschaftsvereinigung Stahl (WV Stahl) erstellt wurde.

Den Ersatzneubaubedarf schätzt das Difu auf mehr als elf Milliarden Euro, einschließlich des Teilersatzneubedarfs auf 16 Milliarden Euro bis 2030. Dies entspricht einer jährlich notwendigen Investition von 630 Millionen Euro. Rechnet man den Teilersatzneubedarf hinzu, erhöht sich der jährliche Investitionsbedarf sogar auf 930 Millionen Euro.

„Die Zeit drängt. Wir müssen jetzt investieren und sanieren, damit unser starker Wirtschaftsstandort nicht durch eine marode Infrastruktur gefährdet wird“, erklärte Dipl.-Ing. Marcus Becker, Vizepräsident des HDB, bei der Vorstellung der Gemeinschaftsstudie in Berlin und fügte hinzu: „Nehmen

wir uns dieser Herausforderung nicht an, führt dies nicht nur zu einem weiter steigenden Investitionsstau, sondern auch zu erheblichen Verkehrsbeeinträchtigungen. Dies haben uns die Sperrungen auf der Rheinbrücke in Leverkusen in Nordrhein-Westfalen und der Rader Hochbrücke in Schleswig-Holstein eindrücklich vor Augen geführt.“

Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Gemeinden

Der HDB hat gemeinsam mit seinen Partnerverbänden gegenüber Politik und Medien deutlich gemacht, dass der Investitionsstau im Bereich der kommunalen Brücken nur durch eine Gemeinschaftsanstrengung von Bund, Ländern und Gemeinden aufgelöst werden kann.

Die Verbände sehen zuallererst die Länder in der Pflicht, die den Rückgang ihrer Investitionszuweisungen an die Kommunen unter das Niveau der Jahre vor der Kapitalmarktcrise unverzüglich ausgleichen sollten. Mehr noch: Die Länder sind aufgerufen, die Kommunen durch eine Aufstockung der Investitionszuweisungen beim Abbau ihres Investitionsstaus aktiv zu unterstützen. Vizepräsident Becker: „Die Kommunen sind seit über einem Jahrzehnt gezwungen, ihre Infrastruktur auf Verschleiß zu betreiben. Seit Anfang der 1990er-Jahre ist nicht nur ein Verfall der kommunalen Investitionsquote zu beob-

achten, seit 2001 ist auch ein schleichender Kapitalverzehr eingetreten. Der Netto-Kapitalstock ist seitdem um knapp sechs Prozent geschrumpft und damit auf das Niveau des Jahres 1993 zurückgefallen. Und das trotz des Konjunkturprogramms, das die Bundesregierung im Jahr 2009 aufgelegt hatte.“

„Den Ländern sitzt die Schuldenbremse im Nacken. Sie haben ihre Investitionszuweisungen an die Kommunen deutlich zurückgefahren. Die Kommunen dürfen nicht zum Opfer der rigiden Konsolidierungspolitik der Länder werden. Wir rufen die Länder daher auf, ihre Investitionszuweisungen wieder auf das Niveau der Jahre vor der Kapitalmarktcrise aufzustocken, d.h. mindestens um 1,2 Milliarden Euro. Die kommunalen Haushalte müssen gestärkt und dürfen nicht weiter geschwächt werden.“

Andreas Kern, Präsident des BBS

„Die Landesstraßenbaubehörden müssen die kommunalen Baubehörden personell unterstützen, damit in absehbarer Zeit Ersatzbaumaßnahmen umgesetzt werden können. Außerdem müssen private Dienstleister stärker als bisher in den Planungsprozess einbezogen werden. Eine sinnvolle Möglichkeit dafür sind Design-and-Build-Ausschreibungen mit klar beschriebenen Bewertungskriterien, bei denen Planung und Herstellung des Brückenbauwerkes an eine Bieterge-

Innerörtliche Straßenraumgestaltungen

Rückbau Siegplatte und Neugestaltung Siegufer, Siegen,
Atelier LOIDL



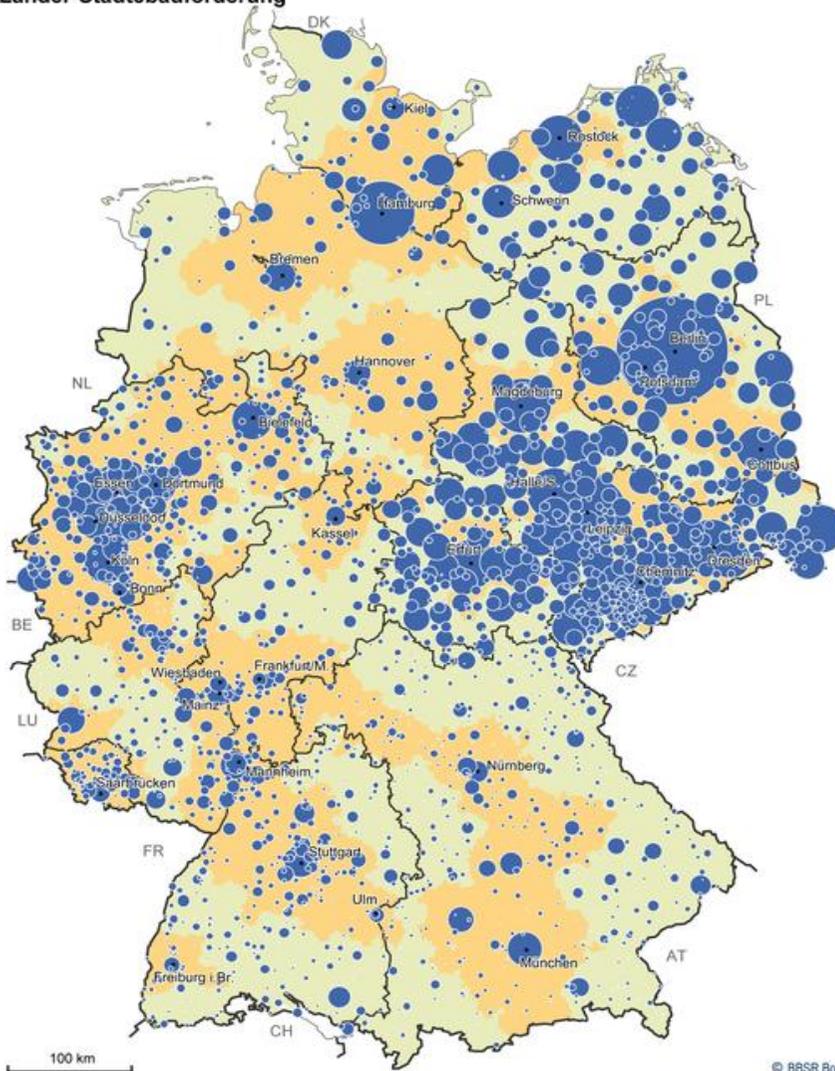
Fotos: Stadt Siegen

Städtebauförderung

Der Bund fördert die Länder in folgenden Programmen:

- **Stadtumbau in den neuen Bundesländern**
- **Stadtumbau in den alten Bundesländern**
- **Soziale Stadt**
- **Städtebaulicher Denkmalschutz**
- **ActiActive zentren**
- **Kleine Städte und Gemeinden**

Bund-Länder-Städtebauförderung



Bundesfinanzhilfen bis einschließlich 2015 je Stadt/Gemeinde
in noch nicht ausfinanzierten Maßnahmen in Euro



Datenbasis: Städtebauförderungsdatenbank des BBSR
Geometrische Grundlage: BKG, Gemeinden, 31.12.2013

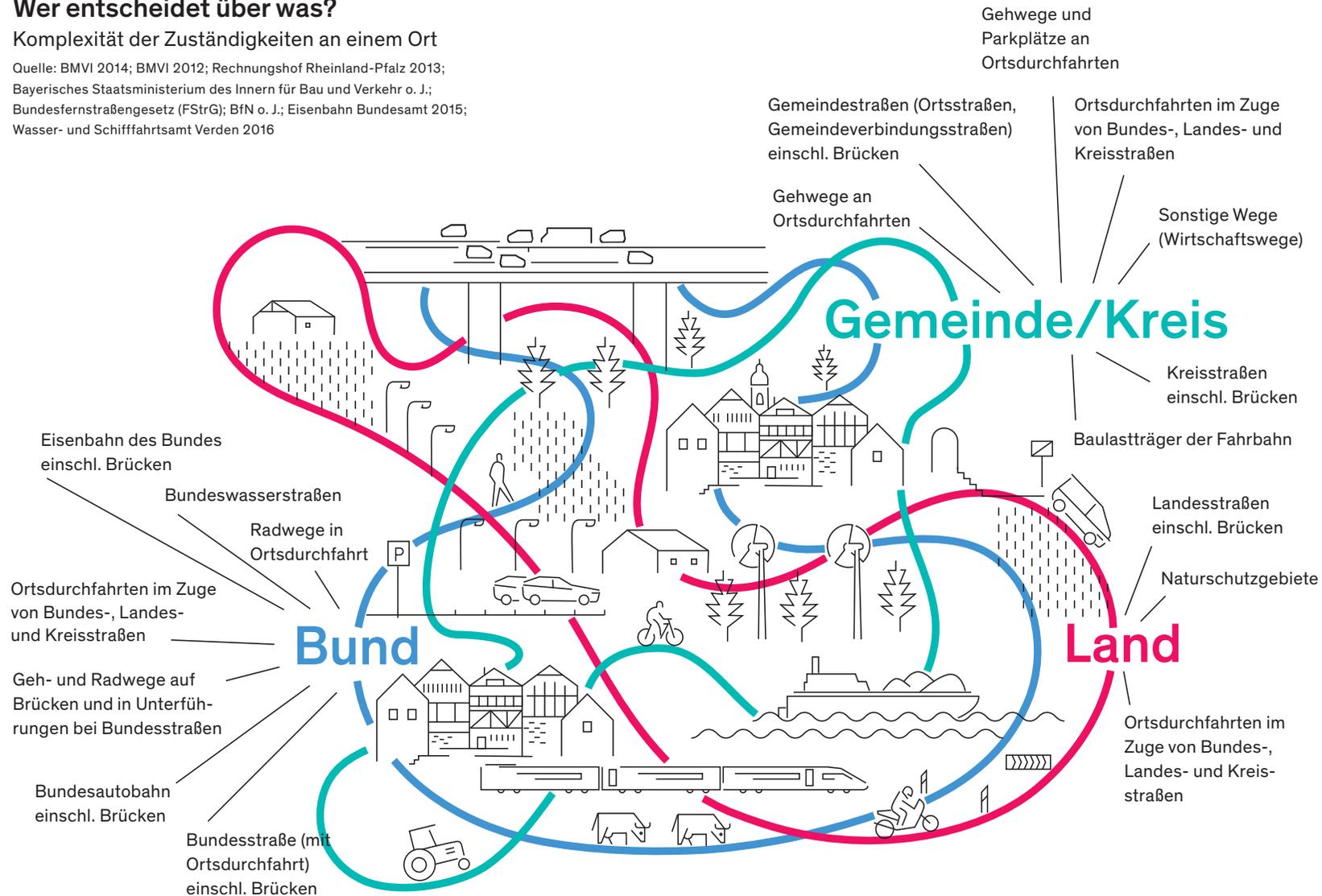
© BBSR Bonn 2016

Kooperieren: Interdisziplinär denken und planen

Wer entscheidet über was?

Komplexität der Zuständigkeiten an einem Ort

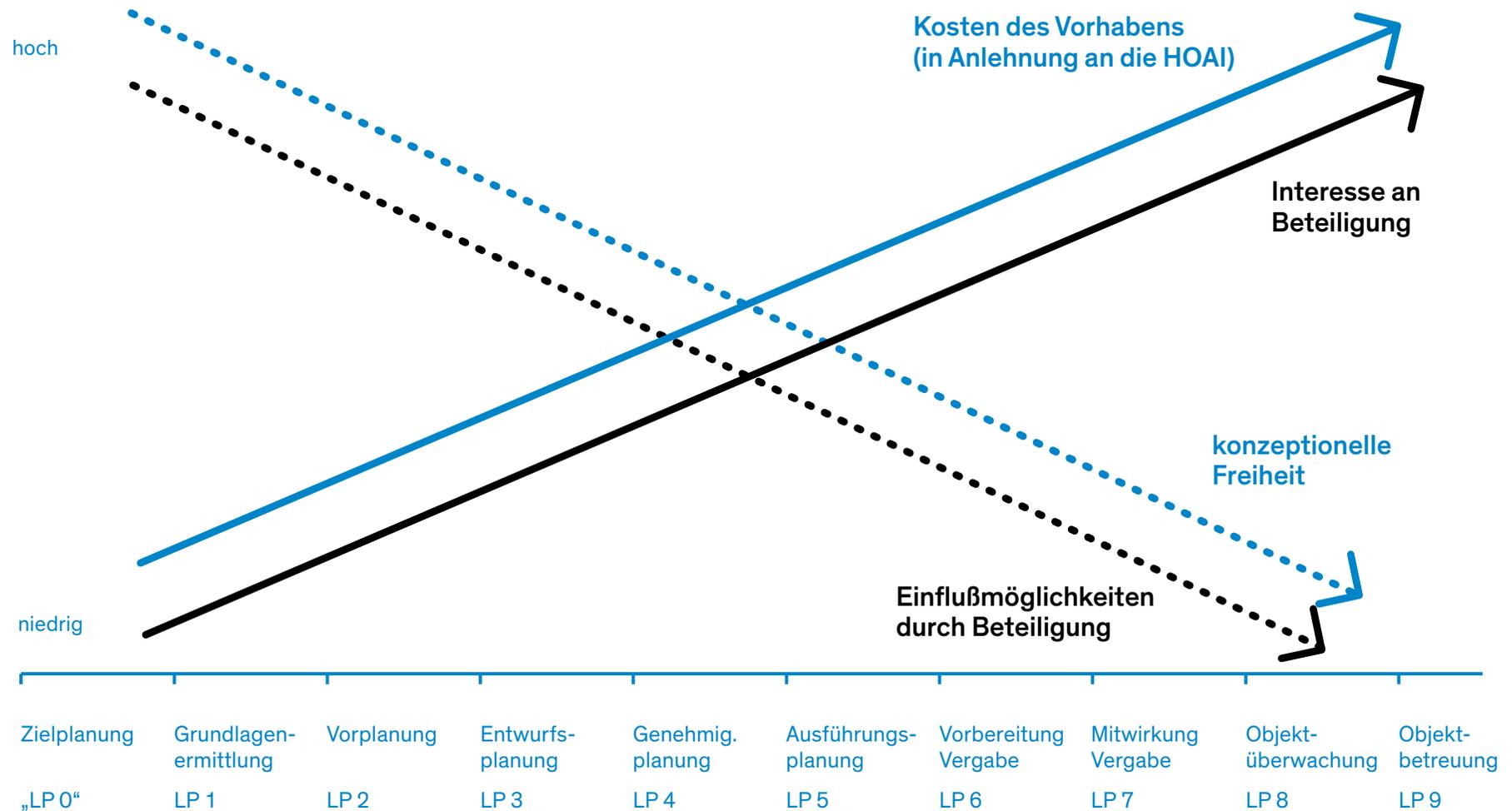
Quelle: BMVI 2014; BMVI 2012; Rechnungshof Rheinland-Pfalz 2013; Bayerisches Staatsministerium des Innern für Bau und Verkehr o. J.; Bundesfernstraßengesetz (FStrG); BfN o. J.; Eisenbahn Bundesamt 2015; Wasser- und Schifffahrtsamt Verden 2016



Baukulturelles Konsensmodell

Entwicklung der konzeptionellen Freiheit, des Mitteleinsatzes und der Beteiligung im Projektverlauf

Quelle: Bundesstiftung Baukultur 2014



FAZ vom 25. Juli 2014

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien



Beizeiten mitentscheiden: Die frühe Einbindung der Bevölkerung in Planungsprozesse kann viel Geld sparen.

Foto Ansgar Wilkendorf

Größe und Grenzen der Bürgerbeteiligung

Um die Akzeptanz von Bauvorhaben zu steigern, sollten Bürger frühzeitig in Planungsprozesse einbezogen werden, am besten mit professioneller Moderation. Sonst kann es teuer werden.

hen die Meinungen über die städtebauliche Qualität des Quartiers „Petrisberg“ bis heute auseinander.

Allerorten werden Bürger in Planungsprozesse mit eingebunden, und das über den gesetzlich vorgeschriebenen Rahmen hinaus. In Anhörungen, an runden Tischen oder in Einwohnerfragestunden bringen sich Menschen mit ein oder informieren sich über Bauvorhaben um die Ecke. Mancherorts werden Bürgerbegehren initiiert, andere Gemeinden setzen auf E-Partizipation (elektronische Beteiligung), oder es wird zu Bürgerworkshops und Ideenwettbewerben eingeladen. Es gibt ein ganzes Arsenal von

tegraler Bestandteil unserer Verwaltungsarbeit“. Kürzlich wagten die Wolfsburger ein Experiment: Im Rahmen eines Planungswettbewerbs für ein neues „Bildungshaus“ durften sich alle Bürger noch vor der Jury ein Bild von 22 in die engere Wahl gekommenen Entwürfen machen. „Wir waren uns bewusst, dass wir mit diesem Verfahren ein Risiko eingehen“, so Thomas. Schließlich durften Anonymität und Gleichbehandlung der Architekturbüros nicht gefährdet werden. Der Versuch glückte, rund 850 Wolfsburger beteiligten sich mit mehr als 1500 Kommentaren. Die bekam auch die Jury zu lesen, die drei zweite Preise vergab. Diese Ent-

ob sie noch auf dem richtigen Weg sind. Kontinuität und Kommunikation sind gefragt, ansonsten macht sich Frust breit und sinkt die Bereitschaft der Beteiligten, sich beim nächsten Projekt mit einzubringen. Nagel empfiehlt eine „Phase null“ bei Planungsprozessen – „eine Planung der Planung, um Bürger zu beteiligen“.

Doch auch gut geplant läuft nicht immer alles rund, und des Öfteren trifft man auf Zeitgenossen, die den Beteiligten den Spaß am Mitmachen verleiden. „Keine Frage: Totalverweigerer machen es schwierig, und es gibt auch immer wieder lästige Personen in diesen Ver-

„aber hier ist dann die Politik gefordert, das Gemeinwohl im Auge zu behalten. 30 Mal ‚mein Wohl‘ ist noch kein Gemeinwohl.“ In einem sind sich die Experten einig: Beteiligungsverfahren sollten gut dokumentiert werden, auch um möglichen Legendenbildungen à la „Das wussten wir nicht“ vorzubeugen.

Eitel und seine Planer glaubten zu wissen, wie sie das künftige Nahversorgungszentrum von „Castelnau“ optimal anbinden könnten. Doch was sie planten, rief die Kritik der Bürger auf den Plan. Nun wird eine von Anwohnern vorgeschlagene Lösung realisiert, und Eitel sagt, der jetzt gefundene Weg sei klar der bessere

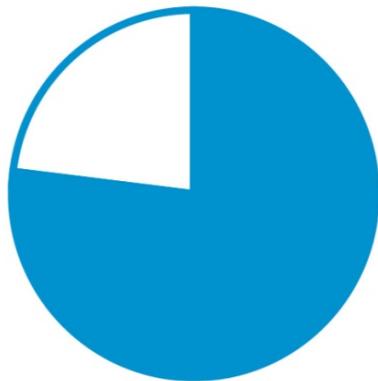
Ausreichende Informationen in der Bevölkerung

Fühlen Sie sich über das Baugeschehen und Bauprojekte in ihrer Wohnumgebung alles in allem ausreichend informiert?

Quelle: Bevölkerungsbefragung zur Baukultur 2014 (Forsa, im Auftrag der Bundesstiftung Baukultur)

nein, würde gerne mehr erfahren

23,0%



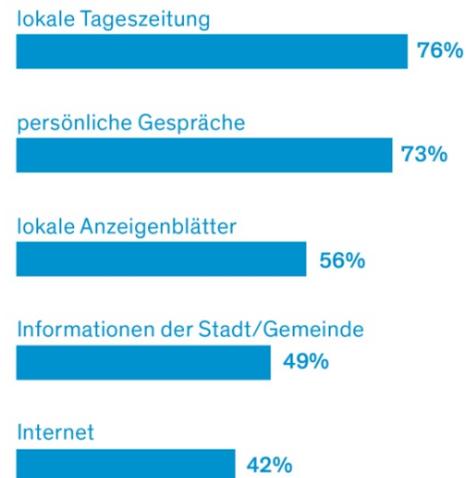
ja

76,0%

... über Lokalzeitung und Gespräche

Die fünf wichtigsten Informationsquellen für Baumaßnahmen im Wohnort für Bürgerinnen und Bürger

Quelle: Bevölkerungsbefragung zur Baukultur 2014 (Forsa, im Auftrag der Bundesstiftung Baukultur)



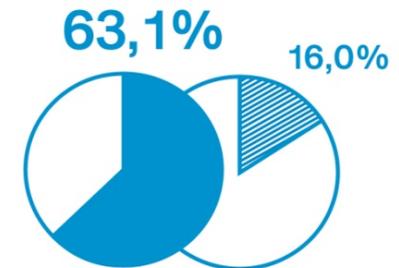
Angebot und Interesse

Zwei beispielhafte Formen der Bürgerbeteiligung, die...

Quelle: Kommunalbefragung zur Baukultur 2014 (Difu, im Auftrag der Bundesstiftung Baukultur) & Bevölkerungsbefragung zur Baukultur 2014 (Forsa, im Auftrag der Bundesstiftung Baukultur)

... sich aus Sicht der Kommune bewährt oder sehr bewährt haben: 63,1%

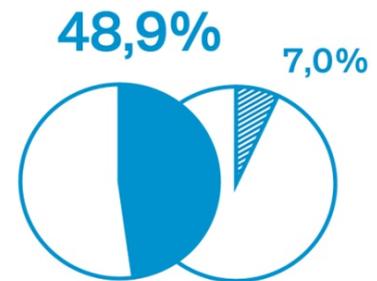
...von Bürgern in den letzten 12 Monaten genutzt wurden: 16,0%



Bürgeranhörung / Einwohnerfragestunde

... sich aus Sicht der Kommune bewährt oder sehr bewährt haben: 48,9%

...von Bürgern in den letzten 12 Monaten genutzt wurden: 7,0%



Ideenwettbewerb mit Bürgerbeteiligung

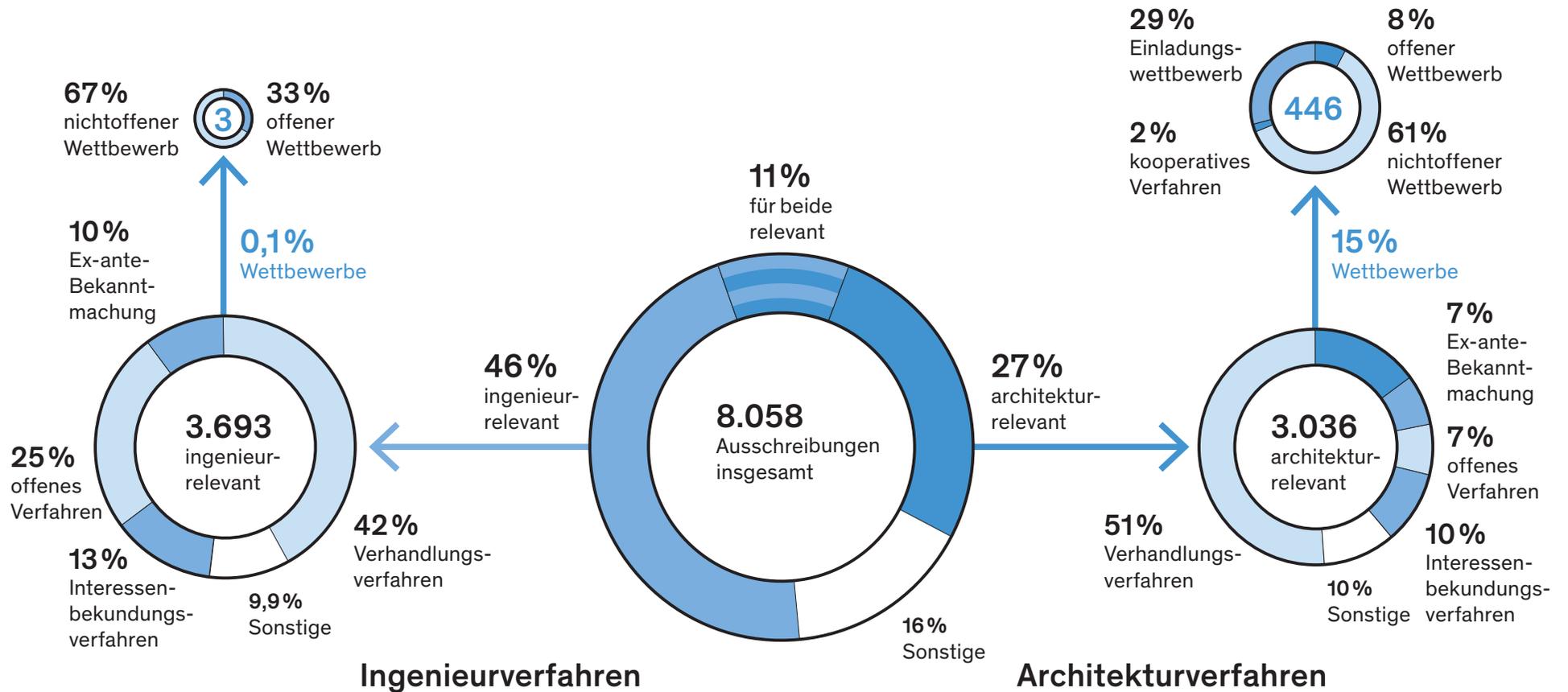
Aktivierender Dialog und Teilhabe



Mit Wettbewerben erfolgreiche Prozesse gestalten

Ausschreibungen nach Berufsgruppen und Verfahrensarten 2016

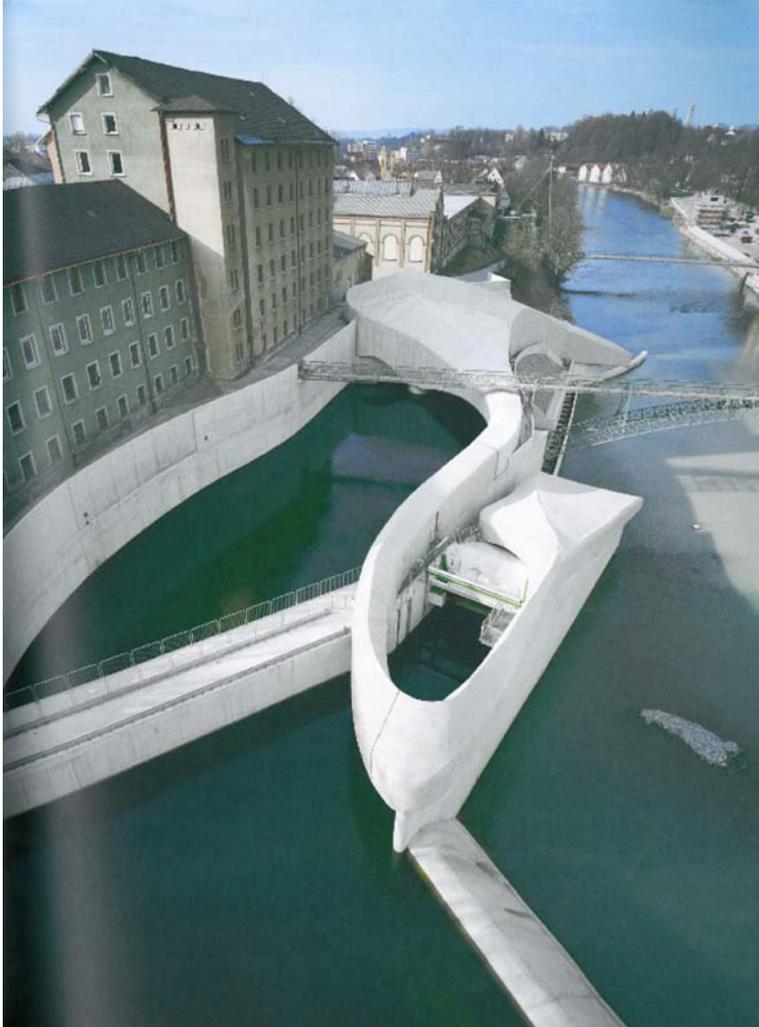
Quelle: competition 2017



Grafik: © Bundesstiftung Baukultur, Design: Erfurth Kluger Infografiker

Iller Wasserkraftwerk AÜW, Kempten/Allgäu

Architektur Betonpreis 2011

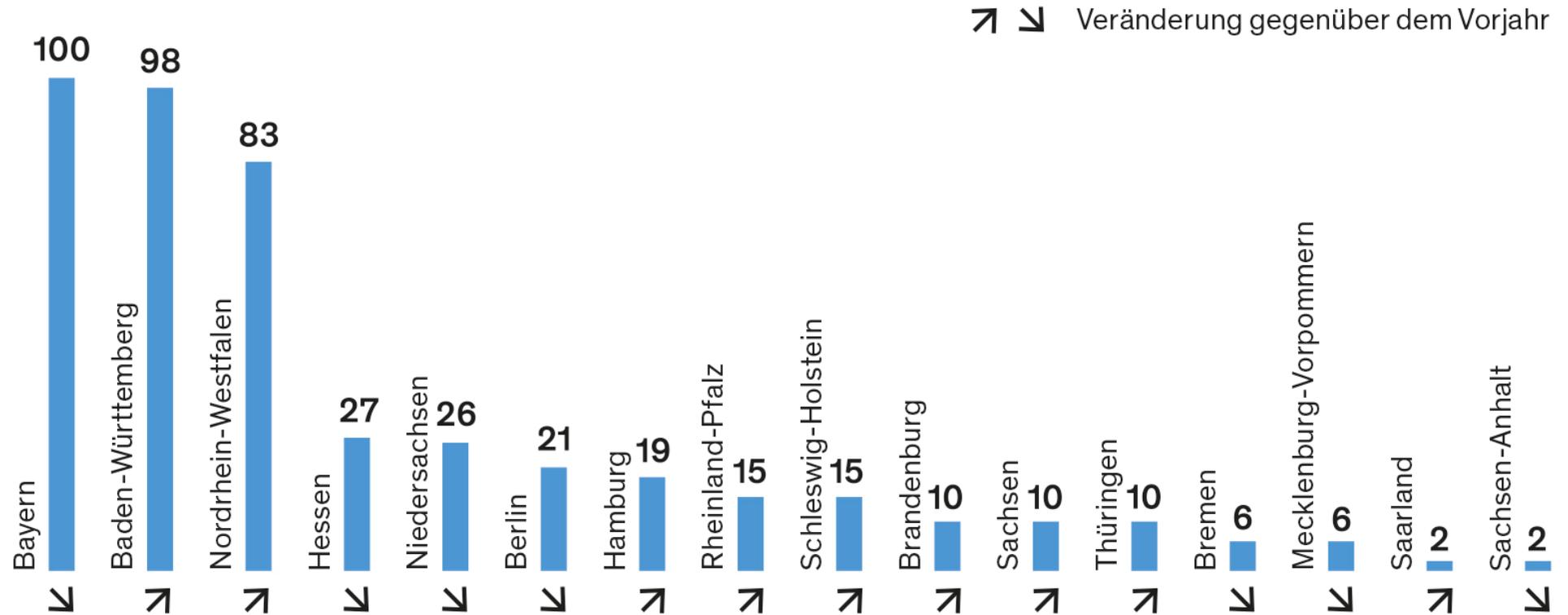


Becker Architekten, Kempten; RMD Consult, München, Konstruktionsgruppe Bauen, Kempten

Ausgezeichnete Architektur- und Ingenieurbaukunst: 50 preisgekrönte Bauten, BMUB

Wettbewerbe in Deutschland

Ingenieur- und architekturrelevant nach Bundesländern 2016



Quelle: competition 2017; Grafik: © Bundesstiftung Baukultur, Design: Erfurth Kluger Infografiker

Preis für Baukultur der Metropolregion München - Wachstum mit Qualität

Die zwei Kategorien:

Kategorie A

**Familiengerechtes Wohnen in
Mehrfamilienhäusern**

Kategorie B

Gemischt genutzte Quartiere, Stadt- und Ortsteilzentren



Preis der Baukultur 2018 „Altes Garmisch neu gelebt“
Beer Bembé Dellinger Architekten und Stadtplaner GmbH

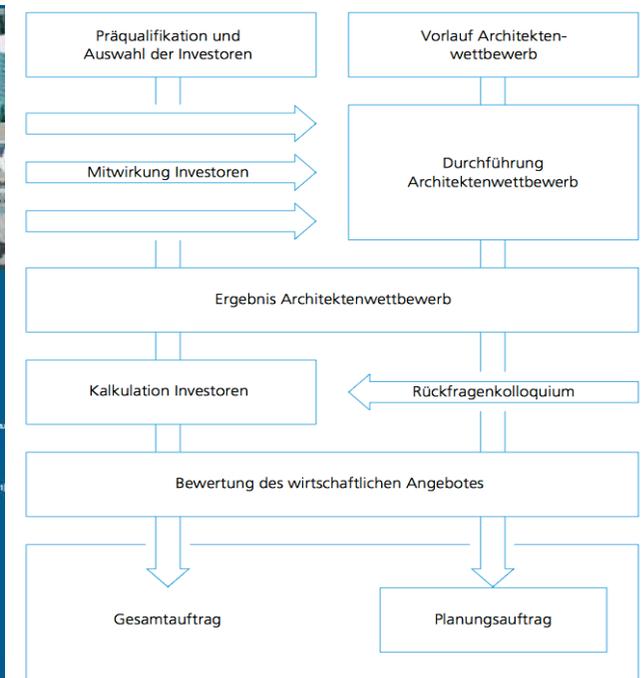


Aktive Liegenschaftspolitik ! (?) – Halle a.d.S.

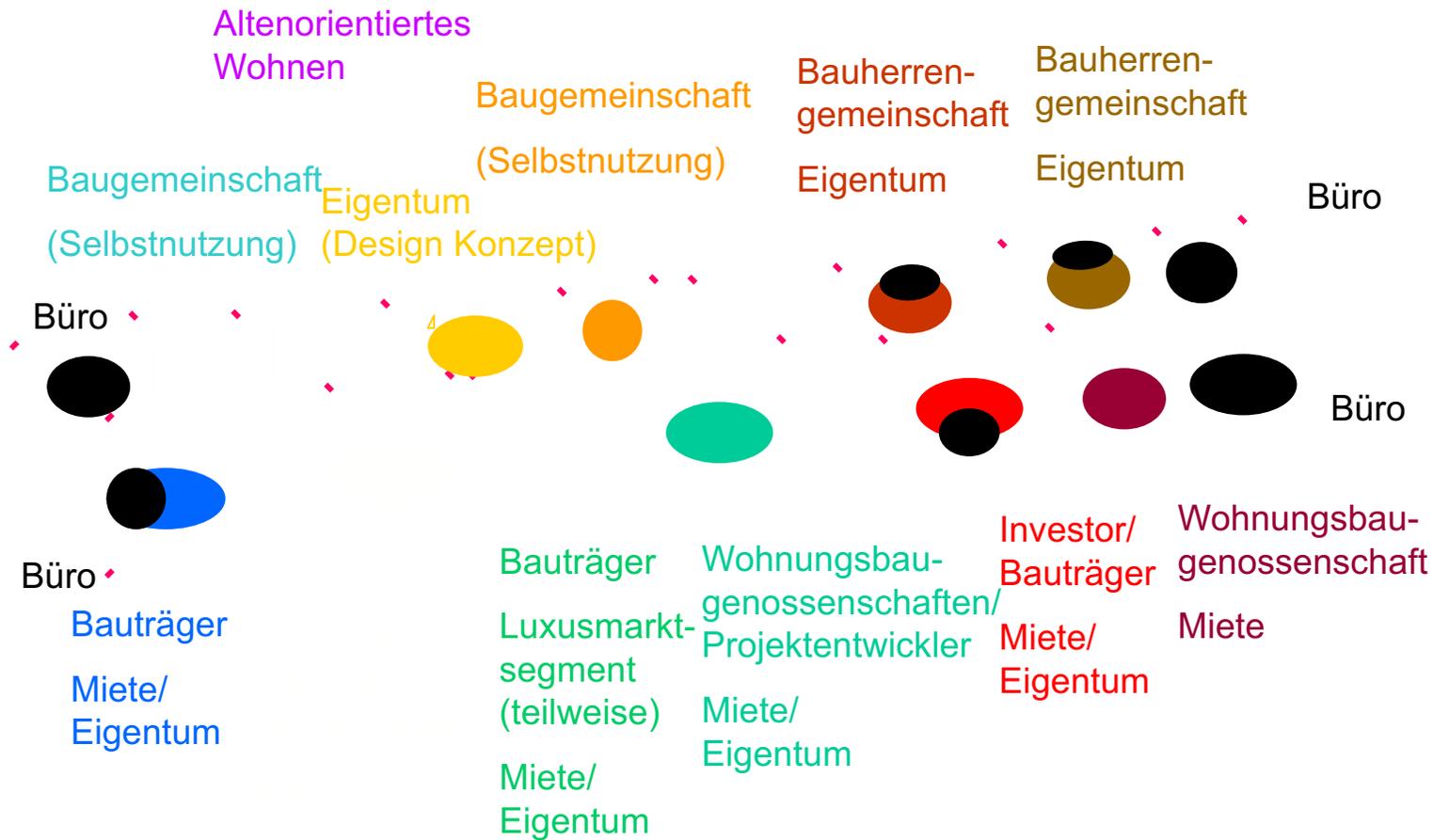


Entwicklungsmanagement HafenCity mit Konzeptverfahren

9 BÜRO Archibude in Vorbereitung ARCHITEKT: Heuer Richel-Baltes NUTZUNG: ca. 5.000 m ² BGF Büro, Dienstleistung, Gastronomie	10 WOHNEN / BÜRO / DIENSTLEISTUNG INVESTOR: B&P Capital / B Immobilien, Property services GmbH ARCHITEKT: Ingenhoven und Partner NUTZUNG: ca. 5.000 m ² BGF Wohnen Büro, Dienstleistung	11 WOHNEN Investor: Bauhauswachtel Bergedorf B&E eG ARCHITEKT: Rolf Ziegler NUTZUNG: ca. 5.000 m ² BGF Wohnen	12 WOHNEN Investor: D&S Immobilien / Hensel Immobilien ARCHITEKT: H&P Immobilien GmbH & Co. NUTZUNG: ca. 5.000 m ² BGF Wohnen Büro, Dienstleistung, Büro	13 WOHNEN Investor: C&S, Mieta Development, Altonaer Spinn- und Baumwoll-Bauwerk der Eigentümerin, Baugesellschaft Dornow-Selbtschke, Huang Markt, Algenwerk Deutsche Schiffbauereier Genossenschaft ARCHITEKTEN: Custer/Lorenz, H&M, Etkin Birne Nitzing NUTZUNG: ca. 5.000 m ² BGF Wohnen, Dienstleistung, Gastronomie	14 BAUFELD 9, 14, 16, 17, 19, 23: Büro 15 BAUFELD 18 + 20: Wohnungsbaugemeinschaft, Mieta 16 BAUFELD 19, 20, 21, 22, 23: Baukörper Mieta / Eigentum 17 BAUFELD 14 + 21: Baukörper (belebte Gesamtmarktsegment) Mieta / Eigentum 18 BAUFELD 10, 12, 15: Baugesellschaft (belebte Gesamtmarktsegment) Mieta / Eigentum 19 BAUFELD 11: Seniorenorientiertes Wohnen 20 BAUFELD 13: Bauherrengemeinschaft (Designkonzept) Eigentum	
10 WOHNEN (Architekturwettbewerb in Vorbereitung) INVESTOR: Bürgerwerkstatt (entwerferlos) durch Eigentümer (Stadtag AG, B&P) durch Gesellschaft von 100% NUTZUNG: ca. 3.000 m ² Wohnen, Dienstleistung	11 WOHNEN (Architekturwettbewerb in Vorbereitung) INVESTOR: RUSUM Projektentwicklungs GmbH / W&B + S/Rang NUTZUNG: ca. 6.000 m ² BGF Seniorenwohnungen, Dienstleistung	12 WOHNEN INVESTOR: Eigenbau AG / HOCHTIEF Construction ARCHITEKT: MPS/Huber Weiss NUTZUNG: ca. 3.000 m ² BGF Wohnen, Dienstleistung	13 WOHNEN INVESTOR: D&W & Company Projektentwicklung GmbH ARCHITEKT: B&P Böhler Behrendt B&N Architekten NUTZUNG: ca. 3.000 m ² BGF Wohnen, Dienstleistung	14 WOHNEN / BÜRO / HANDEL / GASTRONOMIE PROJEKT „DALMANN-CARRÉE“ INVESTOR: D&S Immobilien / Hensel Immobilien ARCHITEKTEN: H&P/Spiegel/Wachholz/Architekten, W&B/Rang NUTZUNG: ca. 10.000 m ² BGF Eigentumswohnungen, Zehnhäuser Büro, Gastronomie, Einzelhandel NUTZUNG: ca. 4.000 m ² BGF Wohnen, Dienstleistung, Büro	15 WOHNEN / BÜRO / DIENSTLEISTUNG INVESTOR: Deutsche Immobilien Projektentwicklungs- und Kapitalanlagegesellschaft ARCHITEKTEN: Schick + Wolfinger Architekten, Walter Sieger Architekten, Böhm und Böhm Architekten NUTZUNG: ca. 6.000 m ² BGF Wohnen, ca. 4.000 m ² BGF Büro, Dienstleistung, Gastronomie NUTZER: Deutsche Seewerke (B&N)	16 ELDPHILHARMONIE Kapitaler Anteilgeber an der Elde-Hotel und Wohnanlage INVESTOR: privat/Hand-Fee- und Hausdienst Handlung ARCHITEKTEN: Späcker, Werner Kuhnert, Kasper Follmann, Jörg & Jule Weiser NUTZUNG: (Bauherrengemeinschaft) Wohnen und Hotel, Parken

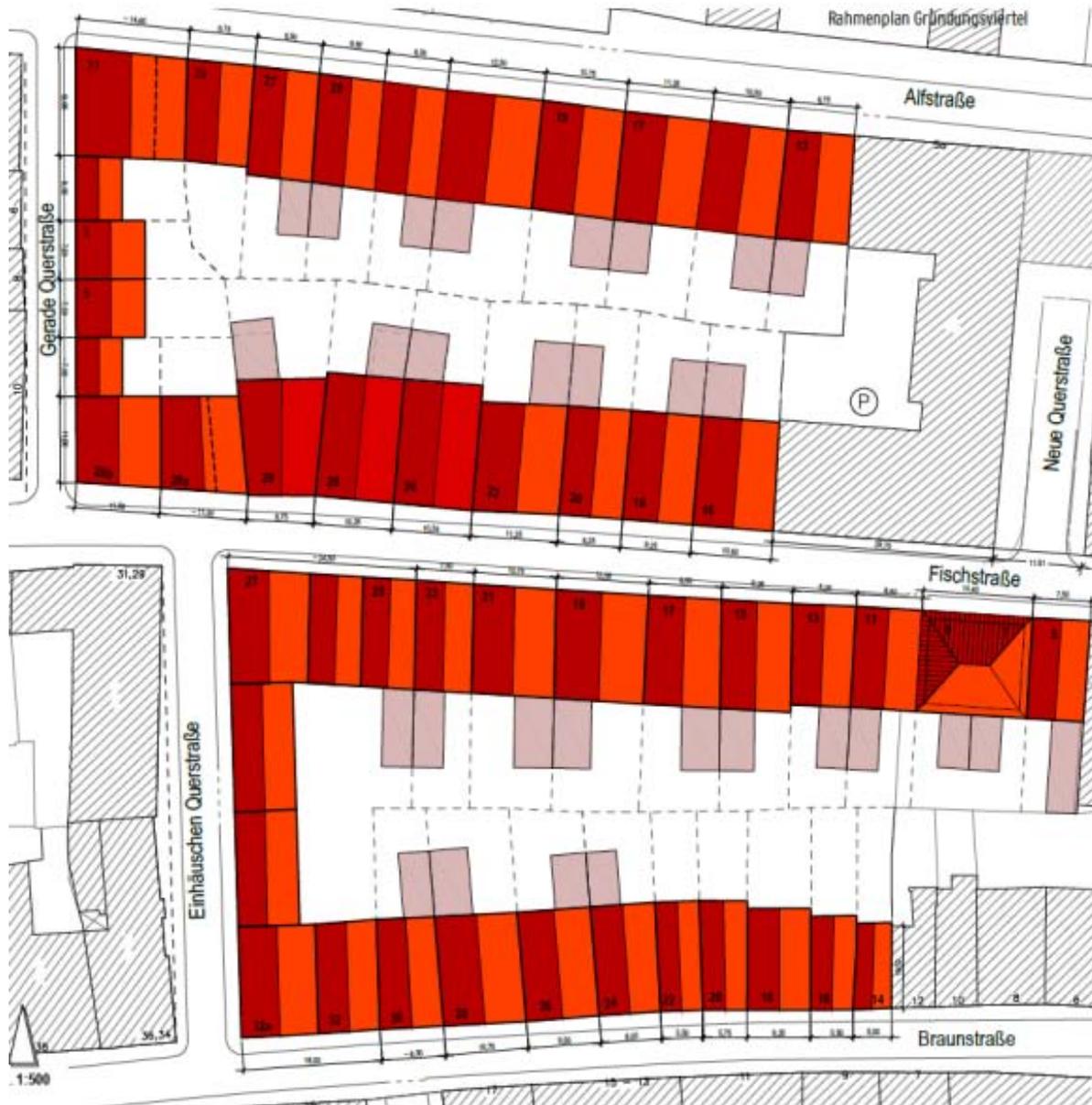


Entwicklungsmanagement Dalmannkai



Das Beispiel Gründerviertel Lübeck





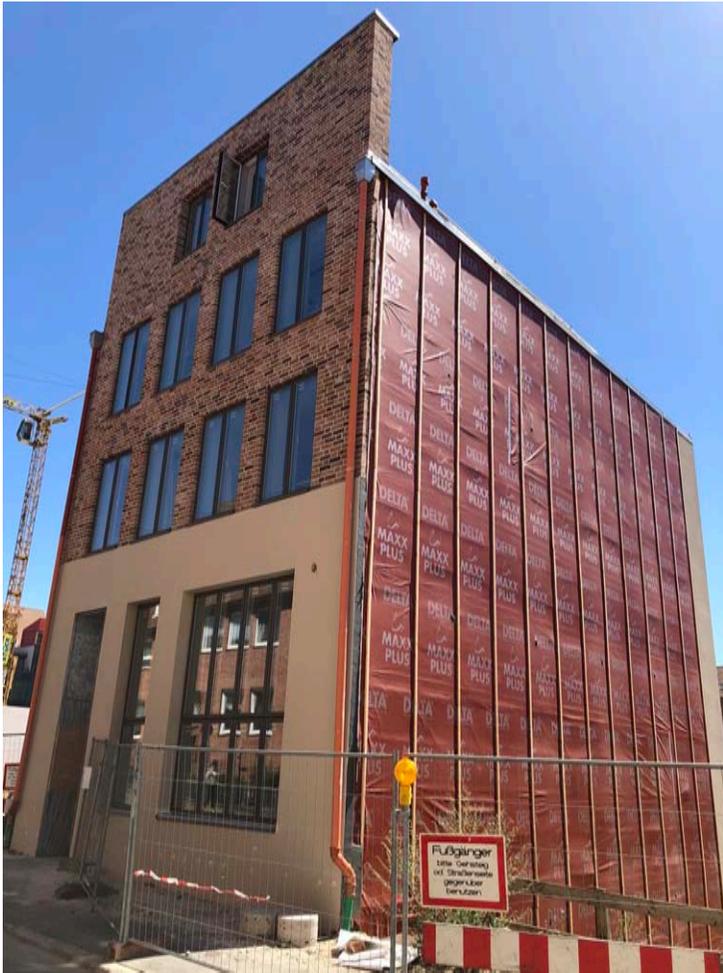
Gründungsviertel Grundstücksblatt **Fischstraße 17**
 Mehrfamilienhaus Eigentums-/ Mietwohnungen

Gründungsviertel Grundstücksblatt **Braunstraße 16**
 Einfamilienhaus

Gründungsviertel Grundstücksblatt **Alfstraße 13**
 Mehrfamilienhaus Eigentums-/ Mietwohnungen

Grundstücksgröße ca.	244 m ²	274 m ²	177 m ²
Bebauung			603 m ²
Grundfläche ca. (GF)	300 m ²		1170 m ²
Geschosfläche max (GGF)	508 m ²		1150 m ²
Lage	Nord-Südorientierung		0° - 55°
	Erreichung Nordseite		altendach
	Freifläche Südseite		
Haupthaus			
Anzahl Vollgeschosse zwingend	III		III
Grundstückbreite Straßenfront	8,75 m		9,50 m
Geschosbreite max.	14,00 m		14,00 m
Höhe Erdgeschosszone mind.	4,50 m		4,50 m
Traufhöhe	8,50 m		11,50 m
Dachneigung	50° - 55°		
Dachform	Satteldach		altendach
Satteldach			
Anzahl Vollgeschosse max.	II		II
Breite max.	4,50 m		5,00 m
Länge max.	7,00 m		8,00 m
Höhe max.	7,00 m		7,00 m
Dachform	Fachdach		altendach
Vorgaben			
Eingetragenes Leitungsrecht an benachbarten Grundstücke			
Kaufpreis nach Höchstgebot			

Alle Angaben ohne Gewähr

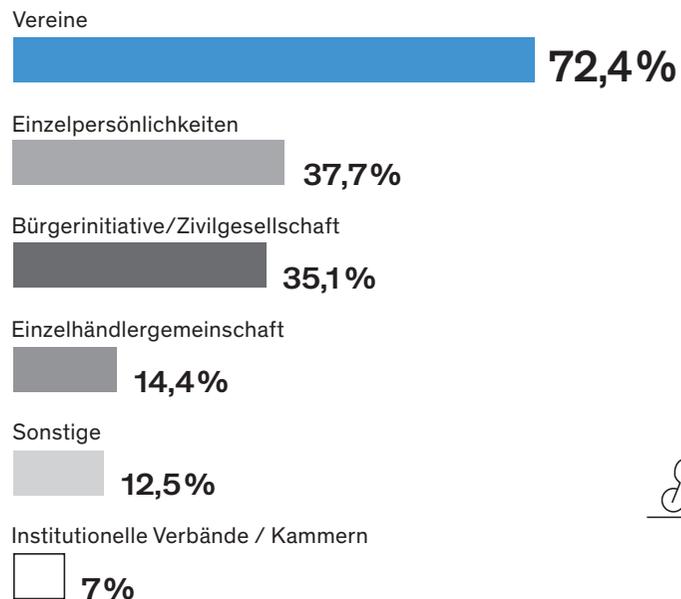


Planungskultur und Prozessqualität

– Innovative Wege der Planung und Beteiligung gehen

Wer engagiert sich darüber hinaus für baukulturelle Themen in Ihrer Gemeinde?

Mehrfachnennungen nach Häufigkeit sortiert

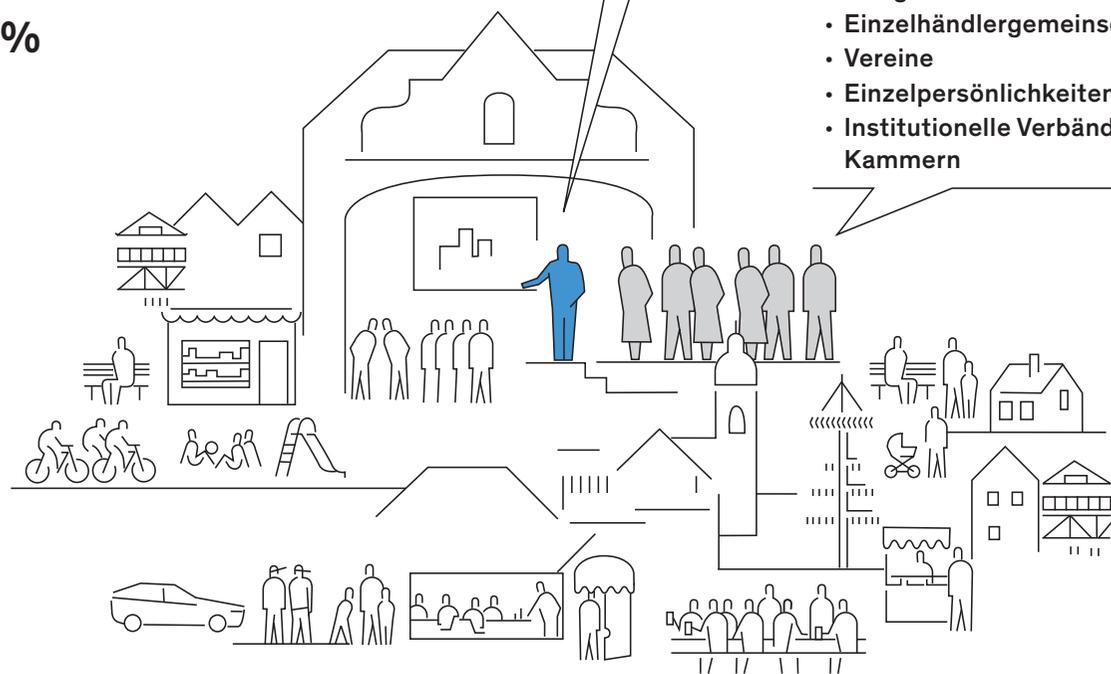


In über 57% der Gemeinden liegt Baukultur vor allem in der Hand der Bürgermeister.

In Deutschland gibt es 11.475 Bürgermeister ...

... unterstützt durch:

- Bürgerinitiative / Zivilgesellschaft
- Einzelhändlergemeinschaft
- Vereine
- Einzelpersönlichkeiten
- Institutionelle Verbände / Kammern

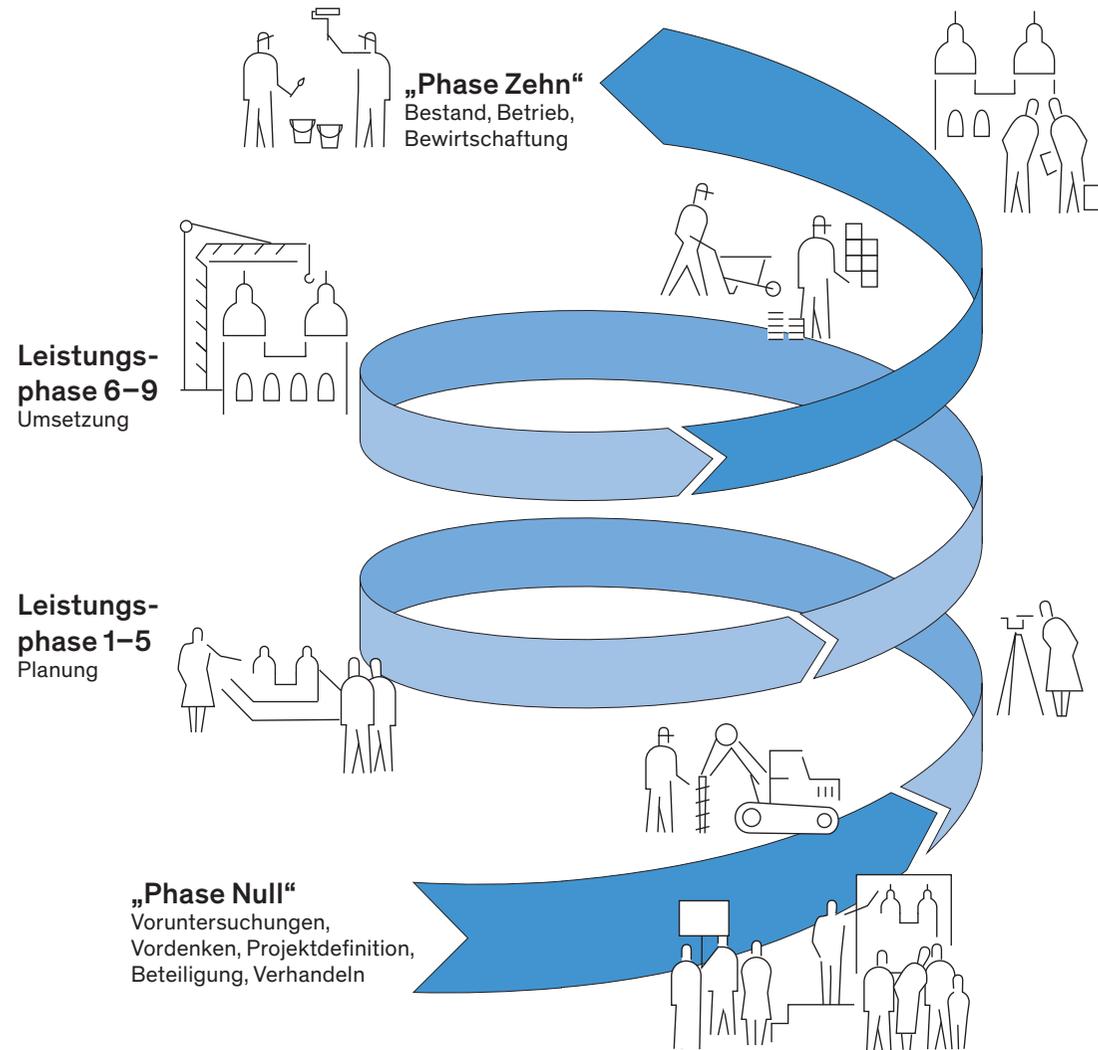


Phase „Null“ und „Zehn“

Projektstufen „Phase Null“ und „Phase Zehn“ und die Leistungsphasen der HOAI

(HOAI = Honorarordnung für Architekten und Ingenieure)

Nach Bundesstiftung Baukultur



Beteiligung in kleinen Gemeinden ist häufig auch Mitwirkung



1 Mein Ort! Deine Fläche! Unser Plan!
Das Thema geht uns alle an



Flächenverbrauch ist Heimatverbrauch! Um die Lebensqualität und die Identität unseres Ortes zu bewahren, stärken wir den Ortskern. Hier sollen sich unterschiedliche Nutzungen mischen, anstatt sich am Ortsrand voneinander abzugrenzen.

2 Flagge zeigen für die Mittel!
Gut sichtbar im stadtpolitischen Gespräch



Flächenverbrauch geht uns alle an! Als Kommune bekennen wir uns öffentlich zum Flächensparen, arbeiten mit der örtlichen Wirtschaft zusammen und begeistern die Bevölkerung vom Ziel eines lebendigen Ortskerns. Den wünscht sich schließlich jeder.

3 Wo geht was?
Informiert sein und bleiben



Wir kennen unseren Ort! Damit das Wissen systematisch erfasst wird und wir jederzeit schnell handlungsbereit sind, pflegen wir ein Kataster für Potenzialflächen und Leerstände. Bei Neubaubedarf können wir so im Innenbereich Alternativen zur grünen Wiese ins Spiel bringen.

4 Alle an einen Tisch!
Richtige Lösung am richtigen Ort



Wir bekommen Routine! Im Innenbereich zu bauen ist komplizierter als auf der grünen Wiese. Deshalb betreiben wir ein Standortmanagement und suchen mit Nutzern, Bauherren und Besitzern aktiv nach passgenauen Lösungen im Bestand und räumen Probleme aus.

5 Oh, sieht das gut aus!
Qualität schafft Akzeptanz



Wir haben Ansprüche! Inspirierende Freiräume und eine zum Ort passende Architektur sind besonders langlebig und wichtig für die Identifikation. Wir beraten und fördern – aber wir fordern auch, etwa mit Gestaltungsregeln oder Wettbewerben.

6 Was machen wir als Nächstes?
Kluge Strategien verstetigen

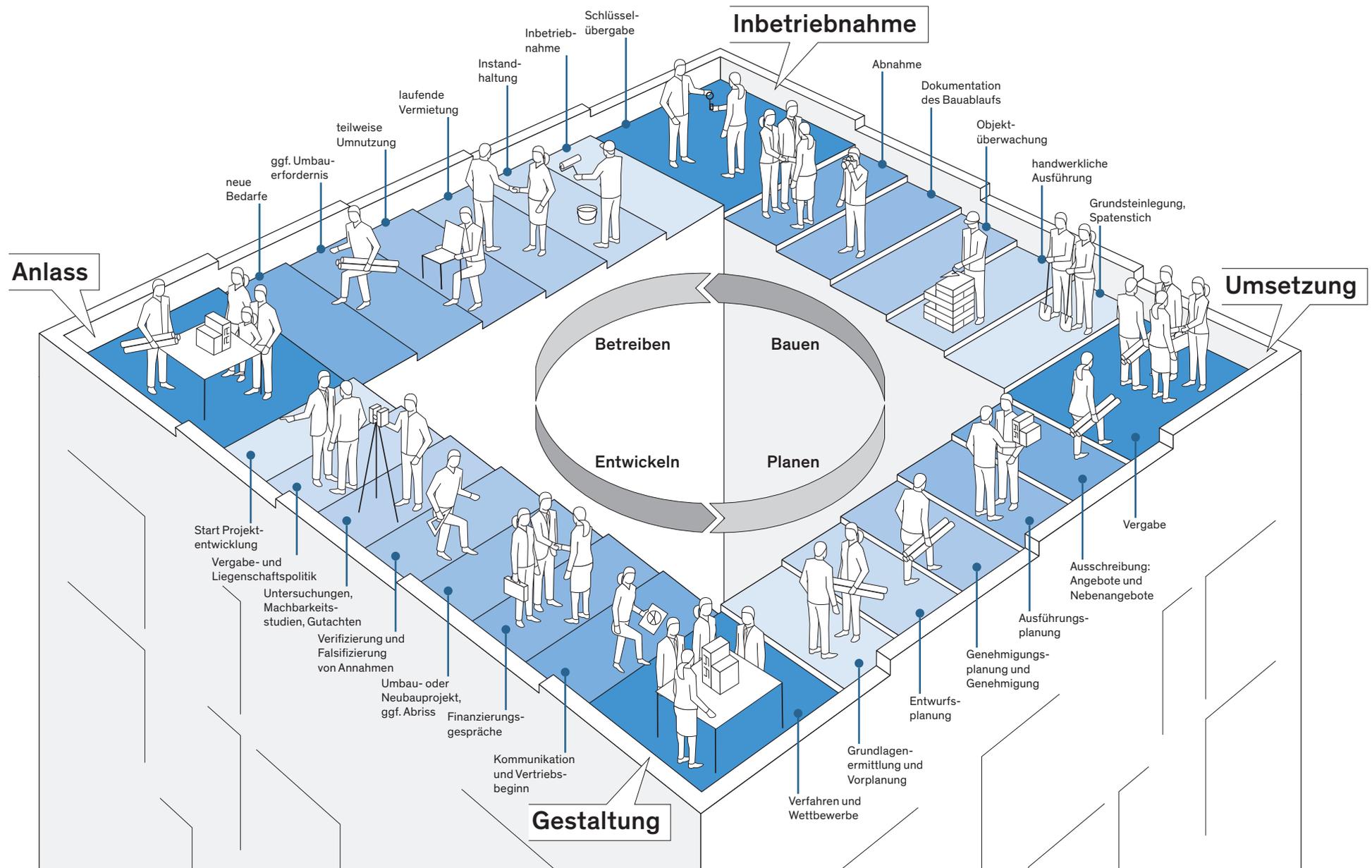


Wir haben die Fäden in der Hand! Unsere Gemeinde betreibt eine Vorratspolitik mit dem Boden. Bauland und Gebäude an strategisch wichtigen Stellen gehören uns. Mit Fokus auf die Innenentwicklung können wir Grundstücke bedarfsgerecht nutzen oder vergeben und zukünftige Entwicklungen steuern.

Handbuch zur Innenentwicklung



Gemeinsam gestalten



Baukulturbericht 2020/21

„Öffentliche Räume“

- Städtebau und Freiraumplanung
- Mobilität, Elemente, Möblierung
- Demokratie, Prozesse, Betrieb



Die Baukulturwerkstätten 2019

„Öffentliche Räume“

- Erfurt am 21. und 22. März: Städtebau und Freiraumplanung
- Köln am 13. und 14. Mai: Mobilität, Elemente, Möblierung
- Ulm am 4. und 5. Juli: Demokratie, Prozess, Betrieb



