

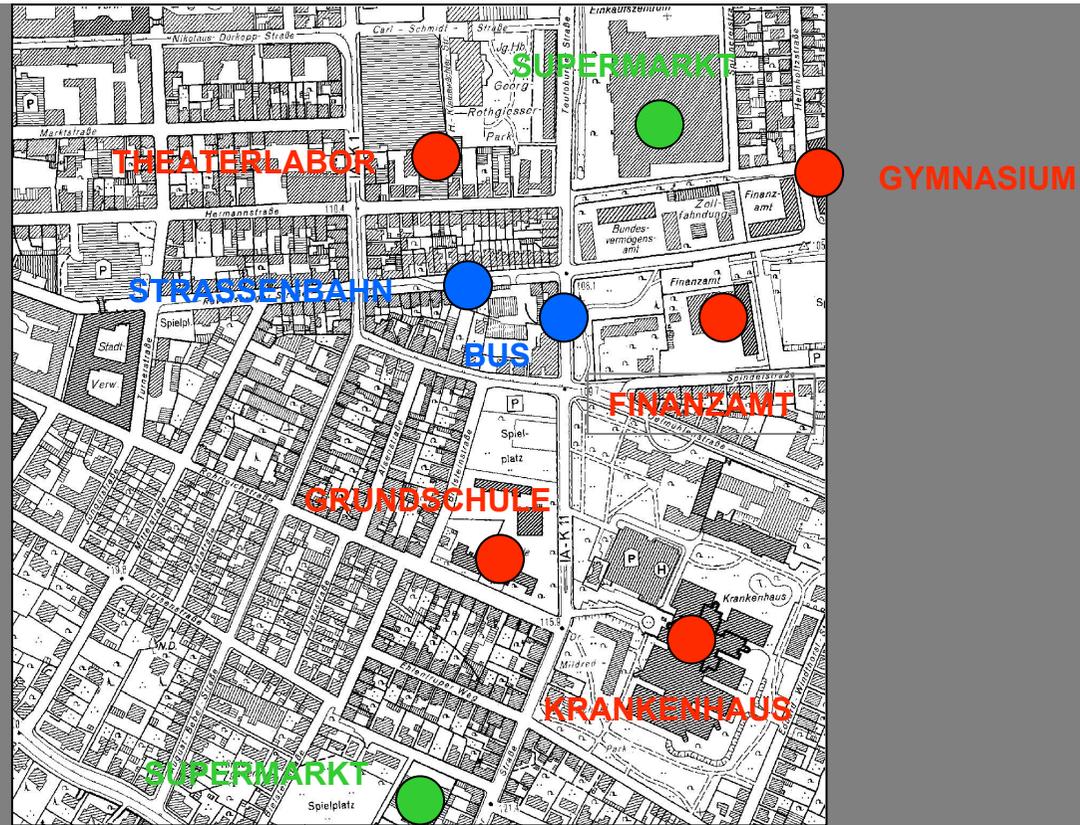


CHANCEN UND NUTZEN

DER
STÄDTEBAULICHEN
NACHVERDICHTUNG



1. Verringerung der Energieverluste durch Schließen von Baulücken
2. Verbesserung des A/ V-Verhältnisses ganzer Baublöcke
3. Verkehrsvermeidung durch innenstadtnahes Wohnen



4. Nutzung des vorhandenen Kabelnetzes
5. Nutzung des vorhandenen Fernwärme-, Gas- und Elektronetzes
6. Nutzung des vorhandenen Straßennetzes
7. Nutzung der vorhandenen ÖPNV-Anbindung
8. Nutzung der vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen

Baublock Bestand



Baublock neu



09. Steigerung der urbanen Qualität durch gezielte städtebauliche Verbesserungen

10. Angebot qualitativ guten Wohnraums in gewachsenen Wohnvierteln

11. Flexible, nachfrageorientierte Steigerung des Wohnangebots ohne Vorlaufkosten



12. Angebot schnell bebaubarer Ergänzungsflächen für Kleingewerbe

13. Reduzierung des Flächenverbrauchs im städtischen Außenbereich

14. Förderung des mittelständischen Gewerbes durch kleinteiligen Stadtausbau

POTENTIALE

BEISPIEL BIELEFELD

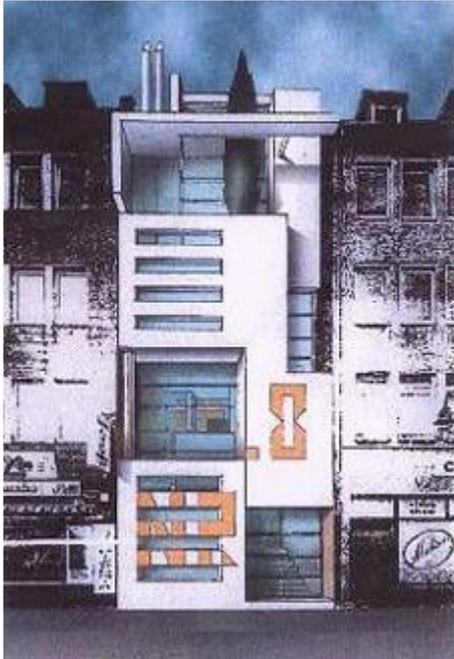


Baulückenkataster Stadt Bielefeld - 2845 bebaubare Grundstücke > 4500 WE im Bestand

- > weit unterhalb der in Vergleichsstädten festgestellten Anzahl von Baulücken
- > Baulückenkataster weist in der östlichen Innenstadt kein einziges unbebautes Grundstück auf
- > nach Auswertung Katasterpläne und Luftbildaufnahmen Vielzahl ungenutzter und mindergenutzter Grundstücke

> in nur 5 Baublöcken Baulücken mit **12.900 m² BGF sofort bebaubar**
17.712 m² BGF nach städtebaulicher Neuordnung bebaubar
15.708 m² BGF als mögliche Ergänzungsfläche

= 463 neue Wohnungen



463 WE durch innerstädtische Verdichtung entspricht

Flächenverbrauch Neubaugebiet von
Erschließungs- und Infrastrukturkosten von

20-25 ha
2-5 Mill. €

zusätzlicher Individualverkehr

5 km zusätzlicher Fahrweg bei 400 WE und 200 Arbeitstagen

= **400.000 Fahrtkilometer** mit

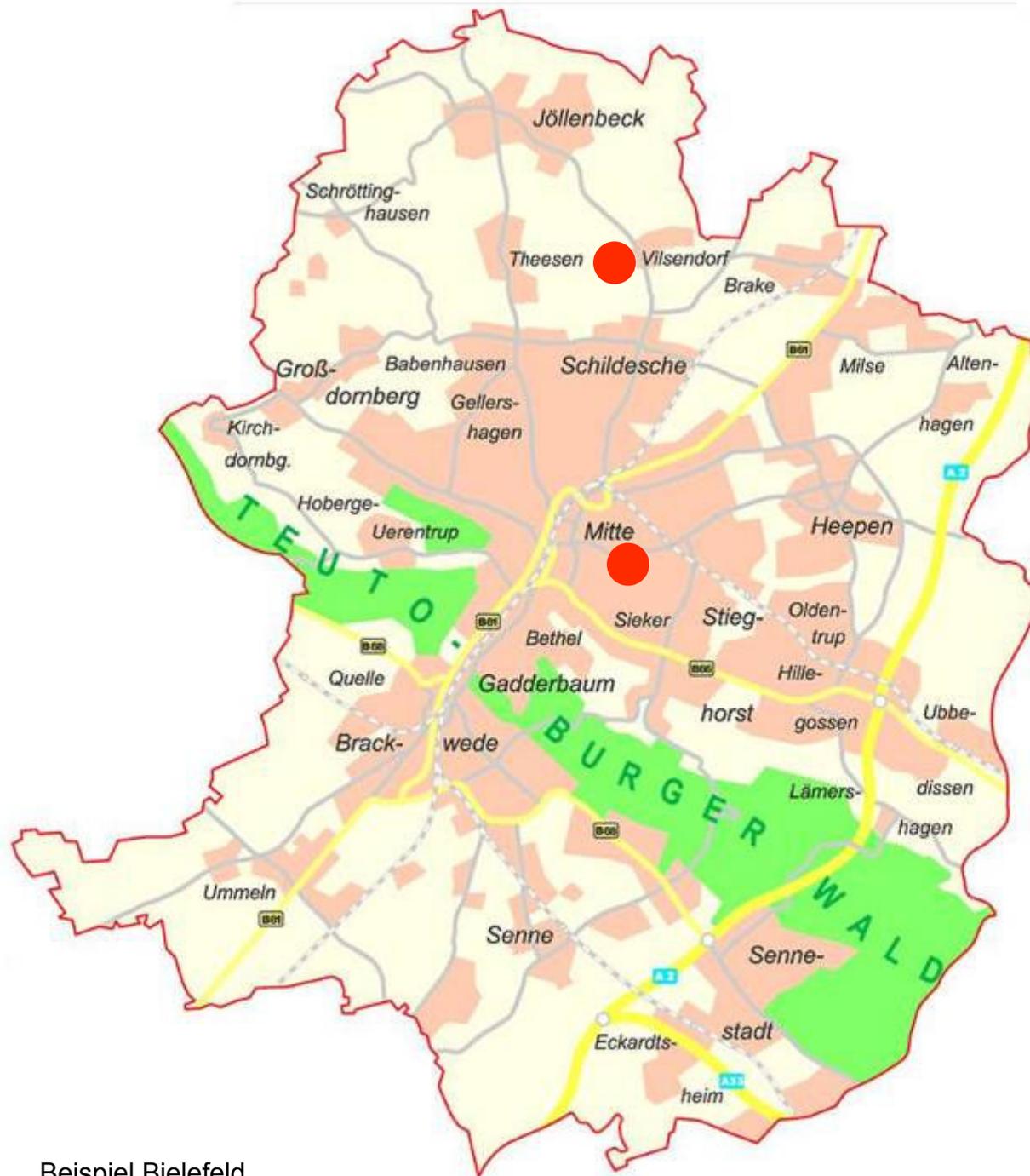
Energieverbrauch
Schadstoffemissionen
Lärmemissionen



KOSTENVERGLEICH

SIEDLUNGSENTWICKLUNG
AUSSEN- UND INNENENTWICKLUNG

BEISPIEL BIELEFELD



Beispiel Bielefeld

FLÄCHENVERGLEICH

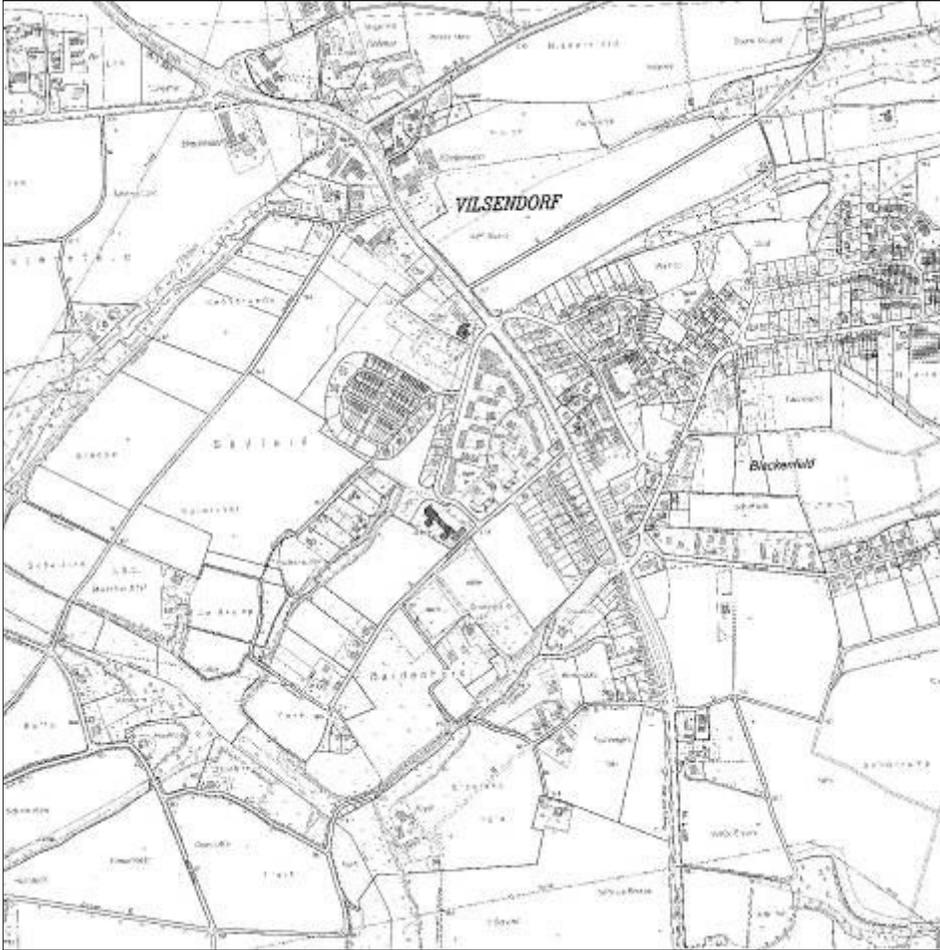
Gebiet Kriterium	Außenentwicklungsfläche „Vilsendorf West“	Innenentwicklungsfläche „Areal Ölmühlenstraße“
Größe [in ha]	28,18	2,33 (Größe Gesamtbereich/Block: 14,9)
Anzahl WE neu	417	463
Anzahl WE Bestand	28	-
Mischung Haustypen	” 10 % EFH/RH/DH (38 WE) und 90 % MFH / Geschosswohnungsbau / Punkthäuser	100 % MFH / Geschosswohnungsbau
Flächenanteile [in ha]		
Anteil Baufläche	11,8	1,5
Anteil Verkehrsfläche	2,06 (= Anteil: 7 %)	0,23 (= Anteil: 10 %)
Anteil Wege	in den Grünflächen enthalten	in unbebauter Fläche enthalten
Anteil öffentliches Grün	10,55	-
Anteil privates Grün	1,61	0,6 ha (bei GRZ von 0,6)
Anteil Gemeinbedarf	2,15	-
Kennwerte Dichte		
WE je ha Gesamtfläche	15	(Anzahl WE im Bestand des Gesamtbereichs nicht bekannt)
WE je ha Bau- und Verkehrsfläche	32	268



Vilsendorf



Bielefeld - Mitte



Vilsendorf



Bielefeld - Mitte

VERGLEICH ENTWICKLUNGSKOSTEN

Kostenpositionen	Außenentwicklungsfläche „Vilsendorf-West“	Innenentwicklungsfläche „Areal Ölmühlenstraße“
Grunderwerb - allgemein	118.855 m ² verhandelter Wert für die landwirtschaftliche Fläche: rd. 27 € / m ² (mittlerer Kaufpreis) = 3.250.000 €	Flächen mit Neuordnungsbedarf = 9.000 m ² ; bei Richtwert von 250 € / m ² = 2.250.000 €
Grunderwerb (nicht refinanzierbarer Anteil als verbleibende Fläche bei der Kommune)	Übertragung / Umwidmung der öffentlichen Verkehrsflächen an die Kommune	Nein, wenn Zuwegung zu den Blockinnenbereichen nicht öffentlich gewidmet werden
Bereich mit Erbauzins	Auf 70 Jahre mit einem Wert von 1,46 € / m ²	-
Planungskosten / Fachgutachten	4,23 € / m ² = 505.000 €	Zu überplanende Blockinnenbereiche und Freiflächen: rd. 7.300 m ² x 4,23 € / m ² = 31.000 €
Sonstige Nebenkosten / Gebühren / Vermessung	805.000 €	5 % pauschal vom Grunderwerb = 112.500 €
Höhe der Bürgschaft für Erschließungsanlagen	2.650.000 €	-
Kosten Altlastensanierung	In den Erschließungskosten enthalten	-

VERGLEICH ENTWICKLUNGSKOSTEN

Kostenpositionen	Außenentwicklungsfläche „Vilsendorf-West“	Innenentwicklungsfläche „Areal Ölmühlenstraße“
Erschließungsanlagen gesamt	65,88 €/m ² Verkehrsfläche = 2.800.000 €	2.300 m ² Erschließungs- und Verkehrsflächen = 345.000 €
Erschließung Trinkwasser	in den Erschließungsanlagen gesamt enthalten	in den Erschließungsanlagen gesamt enthalten
Schmutzwasserkanal	in den Erschließungsanlagen gesamt enthalten	in den Erschließungsanlagen gesamt enthalten
Oberflächenentwässerung	in den Erschließungsanlagen gesamt enthalten	in den Erschließungsanlagen gesamt enthalten
Zusätzlicher Ausbau Kläranlage erforderlich?	-	-
Erschließung Gasnetz	in den Erschließungsanlagen gesamt enthalten	in den Erschließungsanlagen gesamt enthalten
Erschließung Fernwärme	Heizzentrale / Fernwärmeübergabestation = 250.000 €	-
Erschließung Elektrizitätsversorgung	Versorgungsträger	Vorhanden
Straßenerschließung – Grundstückskosten allgemein	Grundstück: 42.655 m ² = 1.117.000 €	Vorhanden
Straßenerschließung – (kommunaler Anteil)	Entsprechend der Abrechnung von Anliegerstraßen: 40 - 50 %	Entsprechend der Abrechnung von Haupterschließungsstraßen: 50 - 70 %
Sonst. Wegeerschließung	In den Erschließungskosten gesamt enthalten	In den Erschließungskosten gesamt enthalten
Errichtung öffentliche Infrastrukturen: - Beleuchtung; - Telekommunikation	- In den Erschließungskosten gesamt enthalten bzw. wird vom Netzträger erstellt	- In den Erschließungskosten gesamt enthalten bzw. wird vom Netzträger erstellt

VERGLEICH ENTWICKLUNGSKOSTEN

Kostenpositionen	Außenentwicklungsfläche „Vilsendorf-West“	Innenentwicklungsfläche „Areal Ölmühlenstraße“
Kompensationsflächen (Maßnahmen)	13.350 m ² x 2,0 € / m ² = rd. 30.000 €	nein
Kompensationsflächen (Erwerb)	-	nein
ÖPNV-Anbindung	Nutzung vorhandenes Netz	Nutzung vorhandenes Netz
Ausbau / Betriebskosten Kindergarten	Christlicher Kiga - Verein Vilsendorf e. V. KITA Hand in Hand, Einmietung in Funktionsgebäude Förderung 3.000 € / Platz	benachbart: Kindergarten an der Bielsteinstraße, und v.-Laer-Stiftung
Ausbau / Betriebskosten Schulversorgung (v. a. Grundschule)	kein Ausbau OGS Vilsendorf (im Gebiet) erforderlich gewesen, spätere Erweiterung für die Einrichtung OGS	GS Diesterwegschule benachbart
Ausbau / Betriebskosten weiterer Gemeinbedarfseinrichtungen	Erstellung Parkplatz für Kirchengemeinde Errichtung 2 Versorgungs- / Handels- / Multifunktionsgebäude	-
Unterhaltung Straßen	12.700 €/ha Verkehrsfläche = 26.200 €	12.700 €/ha = 3.000 €
Unterhaltung Grünflächen	7.800 €/ha = 82.300 €	-
Unterhaltung öffentliche Infrastrukturen: - Beleuchtung - Straßenentwässerung / -reinigung	Überschreibung an die Stadt, Unterhaltung durch Anlieger und Stadt, Gebühren	Unterhaltung durch Anlieger und Stadt, Gebühren



Norden



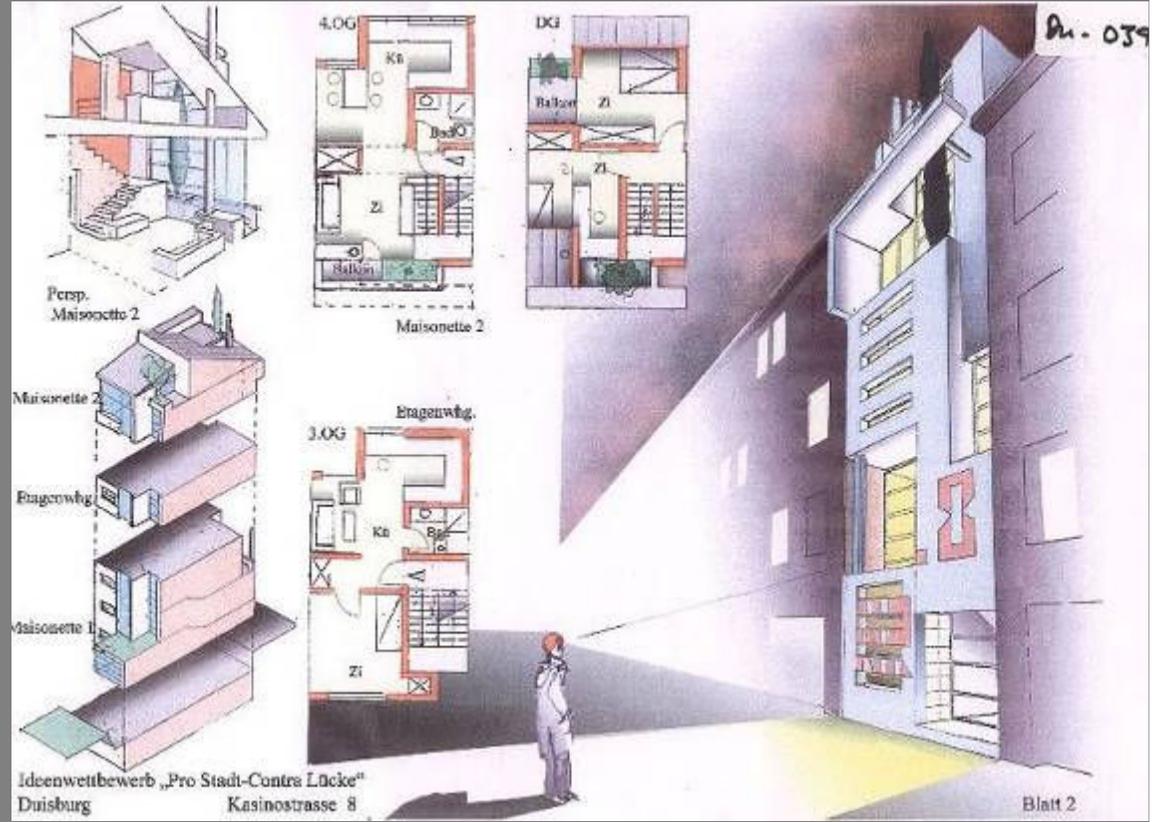
Norden

VERGLEICH ENTWICKLUNGSKOSTEN

Gebiet / Kriterium	Außenentwicklungsfläche „Vilsendorf-West“	Innenentwicklungsfläche „Areal Ölmühlenstraße“
Gesamtkosten [in €]	11.573.500	494.500
Brutto-Bauland [in ha]	28,2	2,3
€ / ha	410.408	215.000
Netto-Bauland [in ha]	11,8	1,5
€ / ha	980.805	329.667
Anzahl WE	445	463
€ / WE	26.008	1.068

ENTWICKLUNGSKOSTEN + GRUNDERWERB

Gebiet / Kriterium	Innenentwicklungsfläche „Areal Ölmühlenstraße“
Gesamtkosten [in €]	2.744.500
Brutto-Bauland [in ha]	2,3
€ / ha	1.193.261
Netto-Bauland [in ha]	1,5
€ / ha	1.829.667
Anzahl WE	463
€ / WE	5.928



UMSETZUNGSSTRATEGIE



1. Definition der Bebaubarkeit
2. Rechtliche Grundlagen
3. Baulückenkataster

4. BERATUNGSKONZEPT

- > kommunale aufsuchende Beratung mit Vorkonzepten
- > Zusammenbringen von Nutzer und Anbieter
- > Wirtschaftlichkeitsberatung

5. Kostenreduzierung



BEISPIEL STADT KÖLN

1990	Potential von	14.117 WE	auf 102 Flächen vorhanden
1997	Potential von	21.700 WE	in 3.787 Baulücken
		41.720 WE	auf 334 Flächen (Nachverdichtungs-, Arrondierungs- und Neuerschließungsflächen)
		10.500 WE	durch Aus- und Umbauten
1997	Gesamtpotential	73.920 WE	
bis 1997		30.000 WE	aus Potential gebaut
		10.000 WE	im Bau

Präsentation

Thomas Daum, Architekt BDA
Mitglied im Ausschuss
„Planen + Bauen“ der AKNW

Copyright
Foto's und Entwürfe:

1000 Baulücken AKNW

Siedlungsentwicklung/
Außen- und Innenentwicklung/
Luftbilder/ Stadtpläne
und Kostentabellen :

Drees & Huesmann, Bielefeld