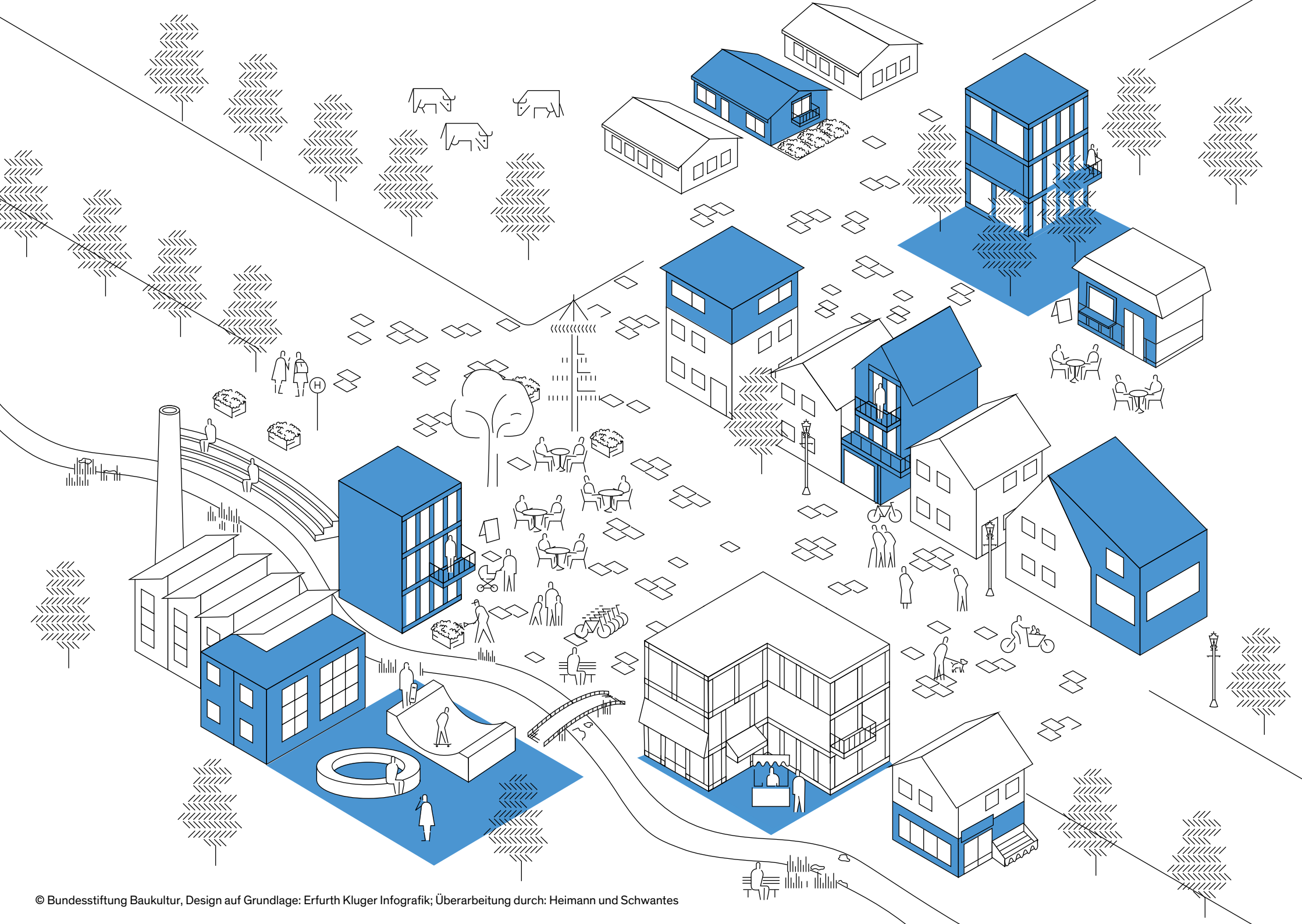




© Bundesstiftung Baukultur

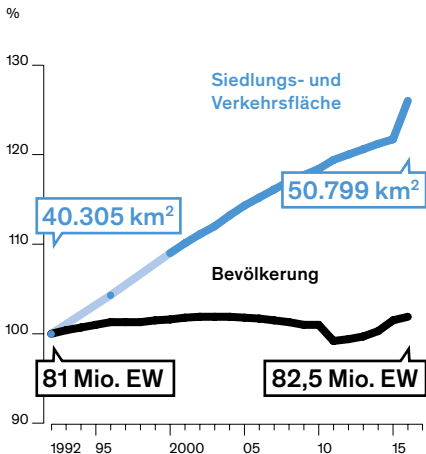
Design auf Grundlage: Erfurth Kluger Infografik; Überarbeitung durch: Heimann und Schwantes



Immer mehr Fläche für gleich viele Menschen

Entwicklung von Bevölkerung und Siedlungs- und Verkehrsfläche im Vergleich

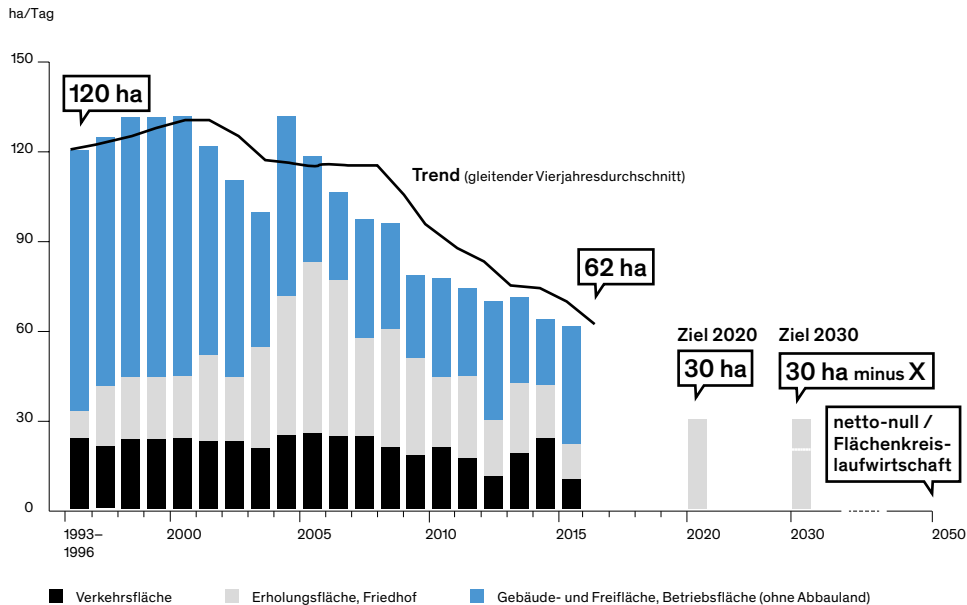
Quelle: Statistisches Bundesamt: Fachserie 3
Reihe 5.1 2015, 2016; Pressemitteilung Nr. 409, 2017;
<https://tinyurl.com/ydhmy3ob>, Zugriff: 11.2018



Ziele noch in weiter Ferne

Täglicher Zuwachs und Zusammensetzung der Siedlungs- und Verkehrsfläche

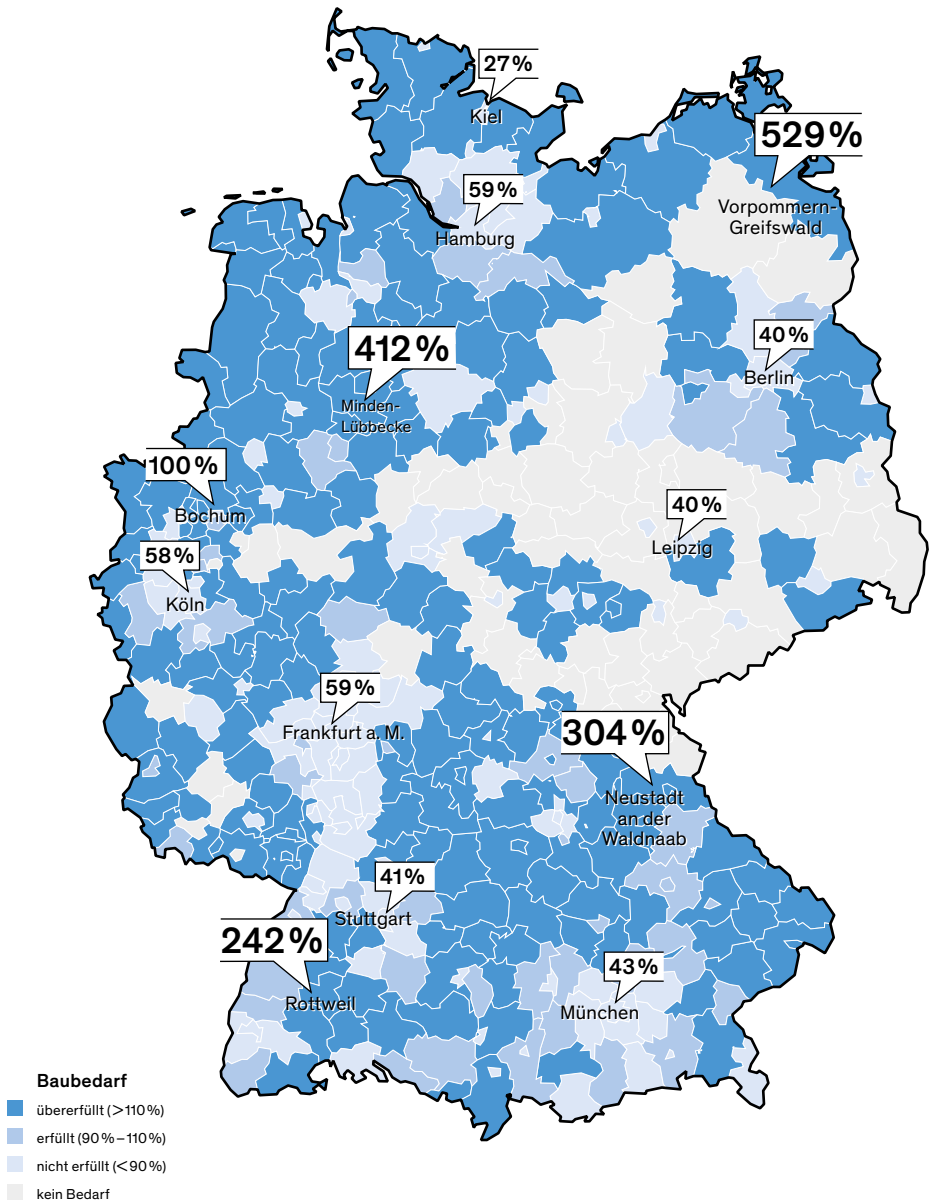
Quelle: Umweltbundesamt: <https://tinyurl.com/y9kft5kp>, Zugriff: 11.2018



Zu viel Neubau auf dem Land, Wohnungsmangel in den Städten

Bedarfsanalyse für den Wohnungsbau 2011 bis 2015

Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2018/19, 2018; Datengrundlage:
Institut der deutschen Wirtschaft Köln: <https://tinyurl.com/y7yulyuy>, Zugriff: 04.2018

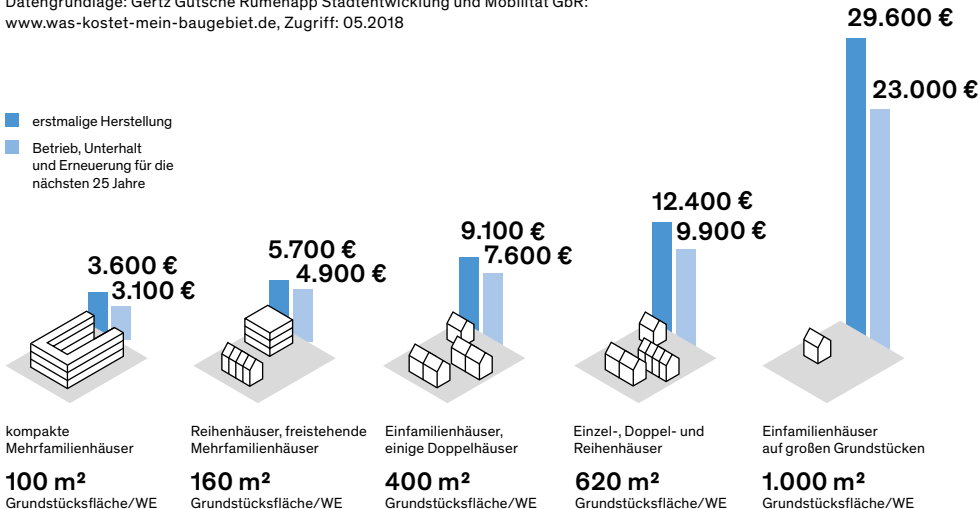


Mit Dichte Kosten sparen

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

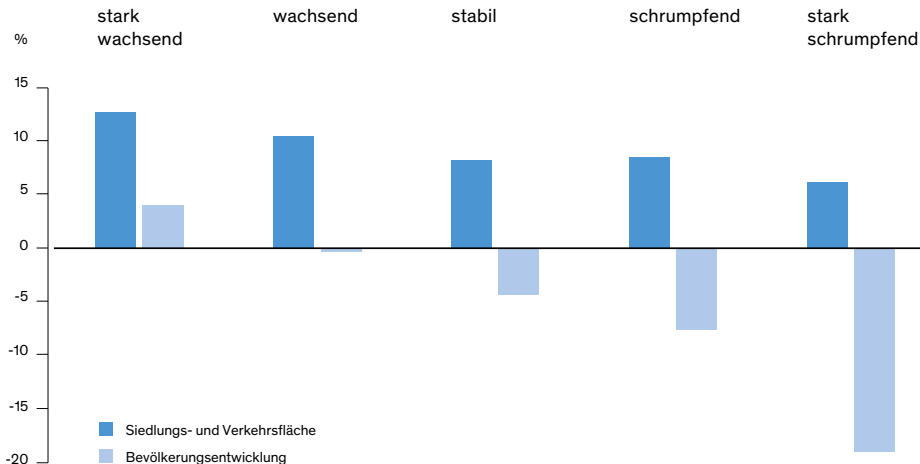
- erstmalige Herstellung
- Betrieb, Unterhalt und Erneuerung für die nächsten 25 Jahre



Auch mit weniger Menschen wächst die Fläche

Prognose für Flächeninanspruchnahme und Bevölkerungsentwicklung bei Gemeinden mit unterschiedlicher Entwicklung zwischen 2010 und 2030

Quelle: BBSR: Analysen KOMPAKT 09/2012, Trends der Siedlungsflächenentwicklung, 2012;
Datengrundlage: Laufende Raumbearbeitung des BBSR, GWS Osnabrück 2012, Berechnungen des BBSR



Der Donut-Effekt

Wachsende Einfamilienhausgebiete und Handelsstandorte am Ortsrand führen zu Leerstand im Ortskern

Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2016/17, 2016; Datengrundlage: Kommunalbefragung zur Baukultur 2015

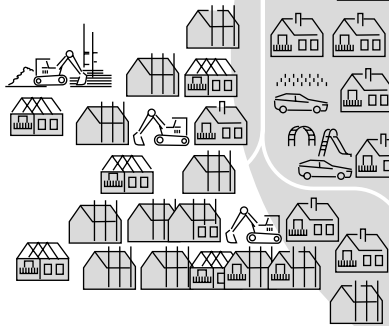
Gibt es in Ihrer Gemeinde **neu entstehende Einfamilienhausgebiete**?

Ja
84%

Gemeinden
gesamt

Ja
65%

in stark
schrumpfenden
Gebieten



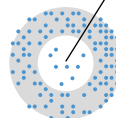
Gibt es in Ihrer Gemeinde **nennenswerten Leerstand**?

Ja
33%

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

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

Ja
60%

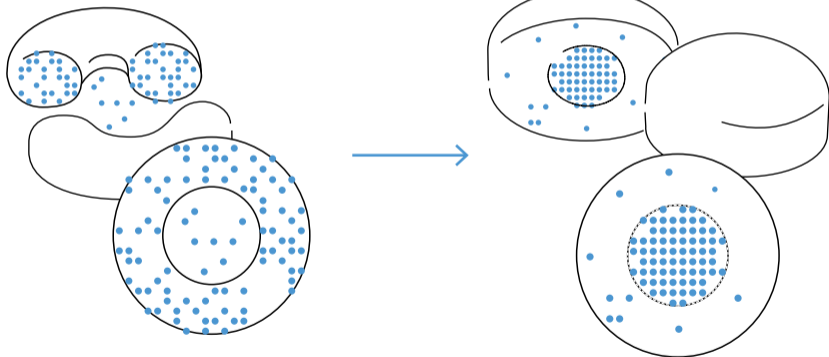


Ortskern	60%
Ortsnahe Lage	39%
Ortsrand	20%
Separate Ortsteile	32%

Das Beste muss nach innen

Donut-Gemeinden mit aussterbendem Ortskern und Krapfen-Gemeinden mit lebendigem Ortskern

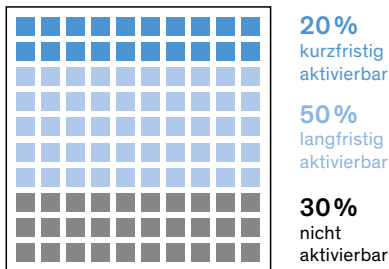
Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2016/17, 2016



In der Mitte geht noch was

Flächenreserven von Brachflächen und Baulücken im Innenbereich (ohne mögliche Nachverdichtungen und Aufstockungen)

Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2018/19, 2018; Grundlage: BBSR: Analysen KOMPAKT 07/2014, Flächenverbrauch, Flächenpotenziale und Trends 2030, 2014



gesamt

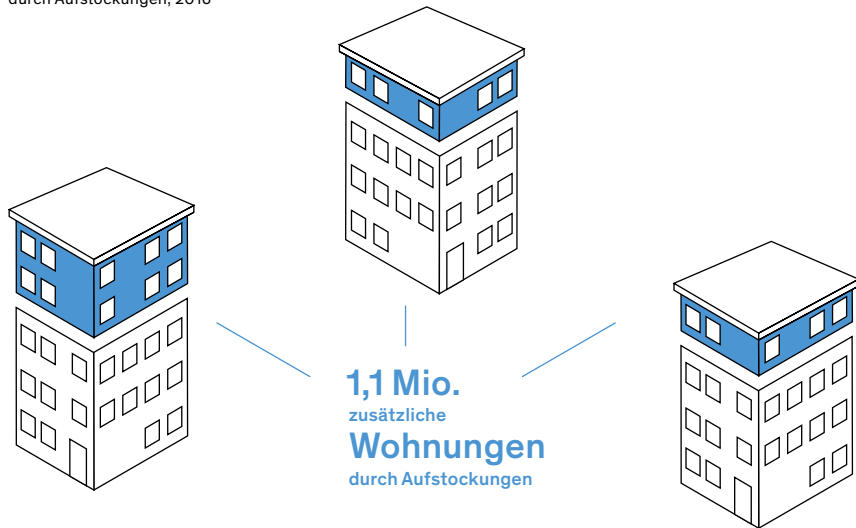
1.650 km² = 2 x



Luft nach oben

Wohnraumpotenzial durch Aufstockungen

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

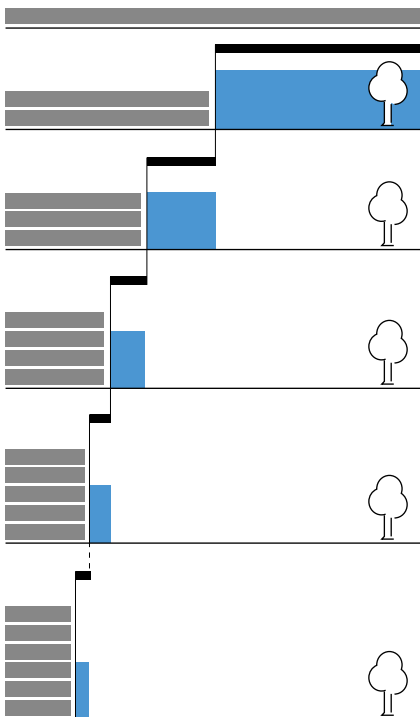


Höhe mit Maßen

Ab dem fünften Geschoss wird der Zugewinn an Fläche verschwindend gering

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

Bebaute Fläche und Geschossigkeit

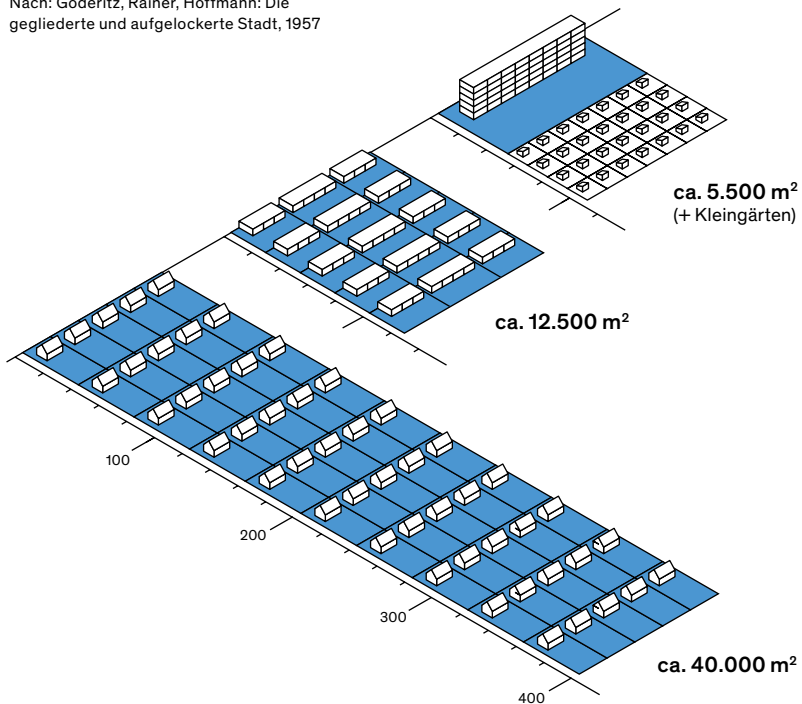


Jeweiliger Zugewinn
an Freifläche

Kompakt die Fläche schonen

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

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



Aus Fläche wird Ort – Zwischenräume füllen

Auch wenn man es nicht auf den ersten Blick sieht, gibt es in fast jedem Ort noch etwas Platz. Bahn, Militär oder Industrie haben große Areale aufgegeben. Im kleineren Maßstab findet man noch Restflächen, die von einer gescheiterten Planung, schwierigen Besitzverhältnissen oder einem sehr großzügigen Umgang mit dem Platz zeugen. Sie bestehen oft erstaunlich lange im Ortsbild. Hinzu kommen Baulücken – entstanden durch den Krieg, eine ausgreifende Straßenplanung oder einen voreiligen Abriss – oder frei gebliebene Grundstücke im Einfamilienhausgebiet. An diese Flächen hat man sich so gewöhnt, dass man sie kaum hinterfragt. Doch zählt man sie systematisch, ist man erstaunt, wie viele es sind. Dann entstehen schnell Ideen für eine Nutzung mit Mehrwert für den ganzen Ort. Der Vorteil: Die Infrastruktur und die Nachbarschaften sind bereits da.

Konversion

Dass großflächige Standorte für Produktion oder Versorgung früher oft sehr zentral lagen (beziehungsweise heute liegen), ist eine große Chance für neue Orte zum Wohnen und Arbeiten oder für die Erholung. (siehe S. 56, 58)

Lückenschluss

Der Ausgangspunkt ist oft ein Bedarf nach mehr Raum oder nach einer ergänzenden Funktion; oder das Ortsbild verlangt nach einer Komplettierung. Eine gelungene Kombination aus alt und neu wird meistens besonders geschätzt. (siehe S. 64, 66, 68)

Restflächen

Damit genau dort gebaut wird, wo ein Bedarf ist, muss man sich an verbliebene Flächen trauen. Hier liegen Potenziale für neuen Wohnraum oder für die Ergänzung des Wohnens durch Geschäfte, Arbeitsplätze oder soziale Einrichtungen. (siehe S. 60, 62)

Jeder Eingriff eine Verbesserung – Das Haus im Kontext weiterbauen

Potenziale liegen nicht nur rund um den Bestand, sondern auch in ihm selbst. Manchmal reicht eine Besinnung auf das Wesentliche und eine Veränderung von Ansprüchen, damit auch kleine Gemeinden mit knappen Ressourcen ein wichtiges Bauwerk erhalten können. Manchmal reicht ein geschicktes Marketing, um das Vorhandene wieder interessant zu machen. Manchmal muss aber auch umgebaut werden, sodass aus einer Scheune ein Wohnhaus oder aus einem Straßenbahndepot ein Supermarkt wird. Und schließlich kann man auch in alle möglichen Richtungen weiterbauen. Dabei kann es auch nach oben „ins Geschoss“ gehen. Die Aufstockung vieler kleiner Häuser bringt in der Summe Fläche, die Aufstockung großer Häuser noch viel mehr. Die Vorteile: Kein Boden muss erst gekauft werden und keine geliebten Grünräume gehen verloren.

Weiternutzung

Um den Bestand zukunftssicher weiterzunutzen, sind häufig einfache und pragmatische oder auch ungewöhnliche Ideen gefordert, die zu den Bedürfnissen und Kapazitäten des Ortes passen. Das gilt für Läden, Häuser und herausragende Denkmale. (siehe S. 72, 74)

Aufstockung

Bauplätze gibt es nicht nur am Boden, sondern auch auf den Dächern – auf kleinen von Einfamilienhäusern, oder auf großen von Wohnblöcken, Supermärkten oder öffentlichen Gebäuden. Die Lastreserven reichen in der Regel für ein, manchmal für zwei Geschosse. Der Boden bleibt dabei unangetastet. (siehe S. 80, 82)

Ersatzneubau

Ist ein Gebäude nicht denkmalgeschützt und die Bau- substanz marode, kann ein Abriss unvermeidlich sein. An gleicher Stelle kann man dann zeitgemäß neu bauen. Bei der Gelegenheit sollte gleichzeitig das Ortsbild verbessert werden. (siehe S. 90, 92)

Umbau

Zwar lässt sich nicht jede Nutzung erhalten, das Bauwerk aber meistens schon. Mit Rücksicht auf gestalterische oder konstruktive Besonderheiten erhält man nicht nur die benötigten Flächen, sondern ganz individuelle Lebens- räume. (siehe S. 76, 78, 84)

Erweiterung

Manchmal reicht der Platz nicht aus, um ein Gebäude sinnvoll weiter- oder umzunutzen. Dann sollte man erweitern, was besonders gut gelingt, wenn man sich beim Bauvolumen, bei Materialien oder gestalterischen Details am Bestand orientiert. (siehe S. 86, 88)

Den ganzen Ort im Blick – Räume für Menschen

Geplant werden müssen im Bestand auch die unsichtbaren Beziehungen zwischen Gebäuden, Freiräumen und Nutzern. Dabei ist auf viele Zielgruppen Rücksicht zu nehmen, was mit einer frühzeitigen Beteiligung gelingt, die nicht bereits beschlossene Ergebnisse präsentiert. Dass vielerorts der Mensch wieder Vorrang vor dem Auto hat, führt zu besseren öffentlichen Räumen. Gelingen kann ein solcher Ortsumbau als großer Rundumschlag oder langfristig mit vielen kleinen Maßnahmen. Wenn gar eine Abwanderung droht und die Daseinsvorsorge in Gefahr ist, liegt die Lösung meist nicht darin, mehr Bauflächen zu schaffen. Stattdessen sollte man das Angebot auf das wirklich notwendige Maß beschränken, dafür aber mit Förderung und Beratung attraktiver gestalten. Dabei können kleine Gemeinden in peripheren Lagen mit den Nachbarn kooperieren. Der Vorteil: An die Stelle von Konkurrenz treten Synergieeffekte.

Doppelte Innenentwicklung

Je größer eine Planung, desto mehr Interessensgruppen gibt es. Für alle muss dann etwas dabei sein: wirtschaftliche Impulse und die Möglichkeit neu zu bauen einerseits; neue Orte für Freizeit, Kommunikation und die Erholung im Grünen andererseits. (siehe S. 96, 98)

Öffentliche Räume

Das Leben im Ort braucht Treffpunkte im Freien, die nicht vom Auto dominiert werden. Im Idealfall gelingen Plätze, die für Gastronomie, öffentlichen und privaten Verkehr und für den ungezwungenen Aufenthalt zugleich passen. (siehe S. 100, 104)

Nachhaltige Infrastruktur

Damit ein Ort überlebt, sollten soziale Einrichtungen und der Einzelhandel gehalten werden. Auch ohne Auto muss Mobilität möglich sein. Kleine Gemeinden sollten dabei kooperieren oder an (über-)regionalen Programmen teilnehmen. (siehe S. 102, 106, 108)