

Neues Instrument für aktives Flächen-, Gebäude- und Stadtentwicklungsmanagement

Ganzheitliche Stadt- und Gemeindeentwicklung mit dem STEG-Compass

Von Michael Blum*

Die Siedlungs-, Bau- und Nutzungsstrukturen in Städten und Dörfern unterliegen seit einiger Zeit einem zunehmend dynamischen Wandlungsprozess. Ursachen hierfür sind unter anderem die anhaltenden Strukturveränderungen in Wirtschaft und Bevölkerung (demografischer Wandel). In der Folge ist häufig das Brachfallen von Flächen und Gebäuden in den Innenbereichen von Städten und Gemeinden festzustellen. Das wiederum ist mit einem fortschreitenden Funktionsverlust unserer Stadt- und Dorfkerne und einem generellen Verlust an Standortattraktivität der betroffenen Kommunen verbunden. Parallel hierzu ist nach wie vor eine Ausweisung von Flächen an den Siedlungsändern festzustellen. Zusätzliche Infrastrukturkosten für die Kommunen sind das Ergebnis.

Die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden gelangt daher zunehmend in den Blickwinkel einer nachhaltigen Gemeinde- und Stadtentwicklung. Unter einem solchen Leitbild einer ganzheitlichen Stadt- und Gemeindeentwicklung muss es Ziel sein, auf gesamtstädtischer Ebene Wertschöpfungspotenziale zu erkennen und zu aktivieren, die sich durch eine effiziente Flächen- und Infrastrukturnutzung und Erhaltung bzw. Revitalisierung attraktiver Orts- und Stadtkerne bieten. Hierzu ist es erforderlich, flexible und innovative Entwicklungskonzepte und vor allem Steuerungsinstrumente für die notwendigen städtebaulichen und baulichen Strukturveränderungen einzuführen.

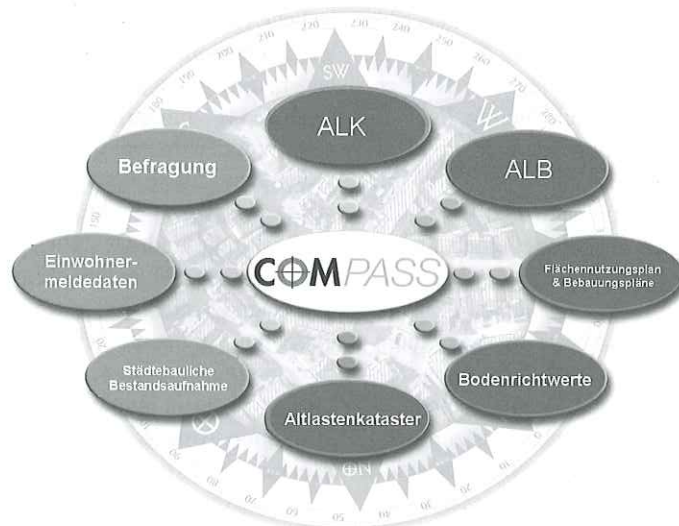
Entsprechend dieser sich verändernden Rahmenbedingungen bemüht sich die STEG Stadtentwicklung GmbH gemeinsam mit Ihren Kunden, den Kommunen, solch innovative und ganzheitliche Konzepte, Ansätze und Instrumente zu schaffen, die zu einer nachhaltigen Entwicklung und damit auch Wertschöpfung in den Kommunen beitragen.

Mit diesem zentralen Anliegen wurde im Jahr 2005 das Pilotprojekt Kommunales

Flächen- und Gebäuderessourcenmanagement ins Leben gerufen. Ziel hierbei war es, ein Instrument zu entwickeln, das Kommunen sowie allen an der Stadt- und Gemeindeentwicklung beteiligten Akteuren einen stets aktuellen Überblick über die innerörtlichen Flächen- und Gebäudepotenziale samt der zugehörigen Daten und Informationen bietet. Diverse Such-, Analyse- und Auswertungsfunktionen sollten die Kommunen darüber hinaus in die Lage versetzen, Innenentwicklung aktiv zu managen.

Auf Basis dieser Zielformulierung entstand schnell die grundlegende Idee eines webbasierten städtebaulichen Fachdatenbank-Systems, das über eine Schnittstelle zudem die Möglichkeit der Datenvisualisierung über Geo-Informationssysteme (GIS) bietet.

Um ein Instrument zu schaffen, das möglichst praxistauglich für die Anwendung im Arbeitsalltag der verschiedenen Fachabteilungen der Kommunalverwaltung ist, erfolgte die Entwicklung von Beginn an im Rahmen eines Pilotprojektes gemeinsam mit den beiden Großen Kreisstädten Nagold und Rottweil. In beiden Pilotstädten erfolgte ein paralleles Vorgehen von städtebaulichen Dienstleistungen (Bestandsaufnahme; Standortanalysen; Definition von Schwerpunkt- bzw. Planbereichen samt Entwicklungszielen) und Technikentwicklung. In einem kontinuierlichen Prozess von Abstimmungsterminen zu Anforderungen und Wünschen beider Kommunen an ein solches System, Testphasen erster Prototypen und der Weiterentwicklung auf Basis der in Fragebögen erfassten Rückmeldungen der Kommunen konnte so ein praxisnahes Arbeitsinstrument geschaffen werden.



STEG-Compass als Datenzentrale – Zusammenführung aller wesentlichen Daten zu innerörtlichen Flächenpotenzialen

* Der Autor ist Geschäftsführer der STEG Stadtentwicklung GmbH in Stuttgart.

Aktives und ganzheitliches Stadt- und Gemeindeentwicklungsmanagement

Wichtig war, dass das Instrument durch seine Module und Funktionen den Gesamtprozess ganzheitlicher Stadtentwicklung nach dem Leitbild „Innen vor Außen“ mit den Bausteinen Flächen- und Gebäudemanagement in seinen vielfältigen Phasen und Schritten möglichst perfekt abbildet und durch entsprechende Funktionalitäten erleichtert und unterstützt.

Phase 1: Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Basis erfolgreicher Innenentwicklung bildet das fundierte aktuelle Wissen über innerörtliche Nutzungspotenziale (Baulücken, Nachverdichtungspotenziale, Umnutzungspotenziale, Entwicklungspotenziale, leerstehende Gebäude und Nutzungseinheiten wie z.B. Ladenlokale), deren Entwicklungsmöglichkeiten, Entwicklungshemmnisse und Entwicklungschancen. Grundlage ist somit ein Überblick über alle innerörtlichen Potenziale im gesamten Gemeindegebiet sowie das Vorliegen vielfältiger und aktueller Daten (Größe, Lage, Nutzung, Erschließung, Planungsrecht, Eigentümer, Altlasten, Restriktionen und Nutzungshemmnisse, Wert und Preis, etc.) zu diesen Potenzialen.

Diese Potenziale und Daten sind im Rahmen einer umfassenden Bestandsaufnahme als Grundlage eines Flächen- und Gebäuderessourcenkatasters zu erheben. Viele Daten und Informationen liegen bereits auch schon bei unterschiedlichen Stellen, der Kommune selbst oder anderen öffentlichen Behörden und Institutionen vor. Hier erscheint es vor allem auch wichtig, die vielfältigen bereits vorliegenden Daten, Informationen und Planunterlagen und die Ergebnisse der Städtebaulichen Vorort-Bestandsaufnahme im Sinne einer Datenzentrale zusammenzuführen.

Darauf aufbauend bedarf es einer intensiven Standortanalyse, welche der aufgenommenen Flächen- und Gebäudepotenziale unter welchen Bedingungen (Nutzungsrestriktionen) für welche Nutzung besonders gut geeignet sind. Hierbei ist auch der aktuelle Bedarf bzw. die Marktsituation für unterschiedliche Flächennutzungssegmente zu beachten. Zudem ist auch bereits an die-

sem Punkt zu klären, welche Flächenpotenziale im Hinblick auf Erhalt und Steigerung der klein- und großräumigen Freiraum- und Aufenthaltsqualität in der Siedlung weiterhin von einer Bebauung freizuhalten sind. Abschließend sollte nach diesem Schritt jedem innerörtlichen Flächenpotenzial und Gebäudeleerstand eine vorrangige Nutzungseignung und eine Aussage zur zeitlichen Verfügbarkeit zugeordnet werden.

Als eine Art Datenzentrale bietet der STEG-Compass die Möglichkeit zur Integration und Zusammenführung aller Daten zu den innerörtlichen Potenzialen. Als bislang einziges derart umfängliches und durchgängiges städtebauliches Fachdatenbanksystem verfügt der STEG-Compass über Datenbankmodule zu allen räumlichen Basis-einheiten der Stadtentwicklung wie Flächen, Gebäude und Nutzungseinheiten (z.B. Ladenlokale), die je nach individuellem Bedarf und Problemlage der einzelnen Kommune isoliert oder kombiniert zur Verfügung gestellt werden können. In jedem Modul können alle wesentlichen, zu der jeweiligen Einheit bei den Kommunen oder anderen Behörden vorliegenden Daten und Plangrundlagen übernommen und schließlich durch gezielte, von der Kommune, der STEG oder Dritten durchgeführte Bestandsaufnahmen und Standortpotenzialanalysen ergänzt werden.

Phase 2a: Aktivierungsphase (Kleinere Flächen- und Gebäudepotenziale in Streulage)

Aufbauend auf die Erstellung und kontinuierliche Fortschreibung eines gesamt-räumlichen Flächen- und Gebäuderessourcenkatasters muss eine „ernstgemeinte und wertschöpfende“ Innenentwicklung nahtlos in einen stetigen, immer wieder aufs Neue beginnenden Aktivierungsprozess übergehen. Diese Aktivierungsphase beinhaltet alle Maßnahmen und Bemühungen, um die standortpotenzialgemäße Aktivierung der einzelnen Flächen, Gebäude und Nutzungseinheiten voranzutreiben. Hierzu gehören der stetige Abgleich des derzeitigen Angebots verfügbarer innerörtlicher Flächen mit konkreten Anfragen und Gesuchen nach Flächen mit ganz bestimmten Eigenschaften, die Vorbereitung und Durchführung aktivierungsunterstützender Maßnahmen sowie die kontinuierliche Vermarktung der Potenziale.

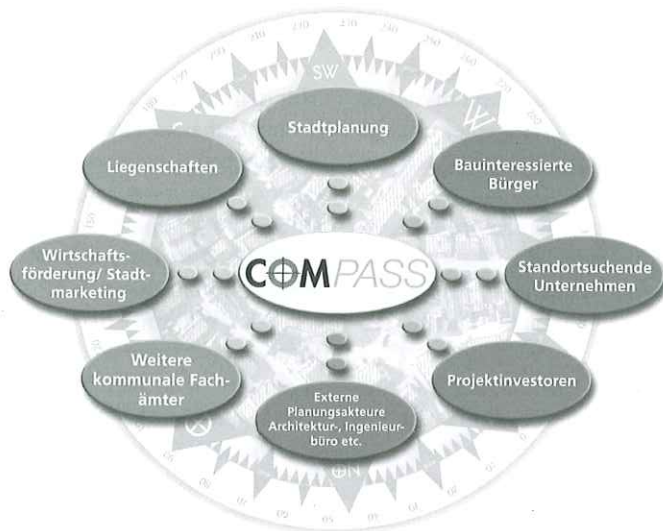
Die Anwendungsfunktionalitäten des relationalen Datenbanksystems STEG-Compass wurden speziell so entwickelt, dass das Instrument als wirkliche kommunale Arbeits- und Informationsplattform auch in dieser Phase eine echte Unterstützung und Hilfestellung bietet. Hierzu bietet der Compass vielfältige Such-, Analyse- wie auch statistische Auswertungsfunktionen, um beispielsweise etwa Flächen, Gebäude oder Nutzungseinheiten zu identifizieren bzw. herauszufiltern, die ganz spezifischen Merkmalen oder Anforderungen eines Interessenten genügen.

Vier Praxisbeispiele:

- Wo und wie viele Baulücken gibt es, die der Stadt gehören, größer als 300 Quadratmeter, und vom Kindergarten nicht weiter als 750 Meter entfernt sind?
- Welche Eigentümer besitzen mehrere innerörtliche Potenzialflächen?
- Wo sind im Gemeindegebiet innerörtliche Flächenpotenziale mit Bodenrichtwerten unter x, auf denen die Bebauung mit Reihenhäusern mit maximal drei Vollgeschossen zulässig ist?
- Wo und wie viele leerstehenden Ladenlokale in Hauptgeschäftslage mit einer Nutzfläche von 120 – 150 Quadratmetern gibt es?

Zu allen auf derart gezielte Anfragen passenden oder aktuell in Verhandlung befindlichen Flächen, Gebäuden und Nutzungseinheiten können auf Knopfdruck Kurzreports mit allen wichtigen Daten als Handout zur Vorbereitung von Sitzungen, Gesprächen und Verhandlungen erzeugt werden. Weiterhin ermöglicht das System auf Knopfdruck auch statistische Gesamtauswertungen, wie etwa tagesaktuelle Bilanzen innerörtlicher Baulücken oder Leerstände insgesamt bzw. nach Gemarkungsteilen und bestimmten Merkmalen (Eigentümerart, etc.) spezifiziert.

Die zumeist große Vielzahl von Akteuren (Stadtplanungsamt, Liegenschaftsamt, Wirtschaftsförderung, Eigentümer, Interessenten und Investoren, externe Planungs- und Ingenieurbüros, usw.), die in diesen kontinuierlichen Managementprozess zur Aktivierung von Flächenpotenzialen involviert sind, erklärt auch, warum bei der Entwicklung des STEG-Compass ein zukunftsorientierter internetbasierter Ansatz als ideale Lösung gewählt wurde. Ohne Zu-



STEG-Compass als Informations- und Kommunikationsplattform – Übersicht möglicher Nutzer

satzkosten und Softwareinstallation können alle beteiligten kommunalen Verwaltungsabteilungen und alle weiteren Akteure mit Zugangsberechtigung sich durch einfachen Zugriff über einen Internet-Browser an jedem beliebigen Arbeitsplatz benötigte Daten beschaffen, ggf. Daten fortschreiben und so auch Daten austauschen und miteinander kommunizieren.

Auch die zur Aktivierung notwendige offensive Vermarktung der innerörtlichen Flächenangebote kann aufgrund des webgestützten Ansatzes durch den Compass über das ortsungebundene Medium Internet deutlich unterstützt werden. Neben der internen ausführlichen Arbeitsplattform bietet das Tool die Möglichkeit, zur Vermarktung eine reduzierte Version, die nur die von den Eigentümern freigegebenen Flächen und Gebäude sowie ausgewählte Informationen zu diesen enthält, über die Homepage der Kommune in Karte und Schrift freizuschalten.

**Phase 2b:
Planungsphase (größere und/oder für die Stadtentwicklung strategisch besonders bedeutende Flächenareale und Gebäudequartiere)**

Neben dem dargelegten fortlaufenden Management- und Aktivierungsprozess für vor allem kleinere, in Streulage befindliche Flächen (v.a. Baulücken, Nachverdichtungsflächen) und Gebäude (v.a. leerstehende Gebäude und Nutzungseinheiten) ist im Rahmen einer aktiven Innenentwicklung aber auch der Umgang mit größeren un- oder mindergenutzten innerörtlichen

Arealen zu bewältigen. Dies können große zusammenhängende innerörtliche Brach- bzw. Umnutzungsflächen, Bereiche, die durch eine räumliche Konzentration verschiedener un- oder mindergenutzter Flächen auffallen, oder eben Gebäudequartiere, die durch eine Vielzahl leerstehender und vom Verfall bedrohter Gebäude und Nutzungseinheiten geprägt sind, sein.

Solche Areale und Quartiere stellen einerseits aufgrund ihrer Größe und teilweise negativen Auswirkung auf Umfeld und Gesamtstandort und kumulierten Problemsituation eine besondere Herausforderung für die Stadtentwicklung dar. Sie bieten andererseits aber gerade aufgrund ihrer Größe und Lage oft die Chance, in zentraler Lage ein großes Impulsprojekt zu initiieren, durch das nicht nur das Quartier, sondern auch die Entwicklung des Umfeldes oder gar der gesamten Siedlung in den kommenden Jahren maßgeblich positiv beeinflusst und vor allem die Innenbereiche, Stadt- und Dorfkerne nachhaltig aufgewertet werden.

Aufgrund Größe, Vornutzung, Zustand, Grundstückszuschnitt und Erschließung können diese Areale zumeist nicht unmittelbar in einen Aktivierungs- und Vermarktungsprozess einbezogen werden, sondern bedürfen zunächst einer oft langwierigen Planungsphase, in der vielfältige offene Fragen – von der Nutzungsfindung über die städtebauliche Planung, Investition und Finanzierung bis hin zur Erschließung und Baureifmachung der Flächen – zu klären sind. Eine etwaige Altlastensanierung kann die Komplexität eines solchen Prozesses noch wesentlich erhöhen.

Ziel der Planungsphase muss zum einen sein, jeweils alle aktuellen Plan- bzw. Schwerpunktbereiche auf gesamtstädtischer Ebene zu definieren, und zum anderen diesen Bereichen jeweils Ziele und zur Zielerreichung nötige Maßnahmen für ihre Aktivierung und Entwicklung zuzuordnen. Grundlage dieser strategische Entscheidungen sollte das städtebauliche Leitbild für die Gesamtgemeinde sowie der aktuell absehbare und prognostizierte Bedarf und die Marktsituation für die verschiedenen Nutzflächensegmente sein.

Auch hierfür hält das System Compass der STEG ein Datenbankmodul „Planbereichsmanagement“ bereit, das speziell für diese Phase entwickelt wurde. Die Planbereichsdatenbank ermöglicht es zu jedem Zeitpunkt, auf gesamtstädtischer Ebene die aktuellen Schwerpunkte (Planbereiche) der Stadtentwicklung durch Zusammenfassung der zugehörigen Flurstücke und Gebäudequartiere neu zu definieren und diesen auf Datenbankbasis Ziele und entsprechende Maßnahmen für ihre Aktivierung zuzuordnen.

Damit bietet das Modul wiederum im Vergleich zum klassischen statischen Stadtentwicklungskonzept im Papierformat die Möglichkeit, dieses stets entsprechend der sich verändernden Rahmenbedingungen und örtlichen Bestandsveränderungen dynamisch fortzuschreiben und mit angepassten, konkreten, umsetzungsorientierten Maßnahmen zu hinterlegen. Ein solch stets aktuelles gesamtträumliches Stadtentwicklungskonzept bildet wiederum die unverzichtbare Grundlage für strategische Entscheidungen der Stadtentwicklung.

**Phase 3:
Umsetzungsphase (größere und/oder für die Stadtentwicklung strategisch besonders bedeutende Flächenareale und Gebäudequartiere)**

Auch bei den definierten größeren bzw. strategisch besonders bedeutsamen Flächenarealen und Gebäudequartieren muss aufbauend auf die Planungsergebnisse eine Umsetzungsphase folgen. Im Rahmen eines aktiven Planungs- und Prozessmanagements ist die Umsetzung der zuvor definierten Maßnahmen im Sinne der zielorientierten Realisierung der Gesamtplanung zu koordinieren. Hierzu gehören insbesondere auch die Definition, Abstimmung, Einhaltung und Fortschreibung der Zuständigkei-

ten und Zeithorizonte für die einzelnen Maßnahmen.

In diesem Zusammenhang kommt der Funktion des STEG-Compasses als Informations- und Kommunikationsplattform eine besondere Bedeutung zu. Gerade in solche komplexen Planungs- und Umsetzungsphasen ist immer eine Vielzahl unterschiedlicher Akteure, von den städtischen Ämtern über Eigentümer, potenzielle Investoren bis hin zu externen Ingenieur- und Planungsbüros, involviert. Hier kommt dem gegenseitigen Austausch und der abgestimmten Koordination der Aufgaben im Sinne eines möglichst reibungsverlustarmen Projektablaufs eine enorme Bedeutung zu.

Der Compass bietet über ein Benutzermanagement nun die Möglichkeit, allen gewünschten Akteuren, passwortgeschützt Zugriff selektiert auf die spezifischen Projektdaten zu gewähren. Somit besteht für alle die Möglichkeit zur Information über aktuelle Projektdaten und zu erfüllende Aufgaben mit Zeithorizonten. Darüber hinaus bestehen im Sinne eines virtuellen Projektraums aber auch besondere Möglichkeiten des Austauschs und der Kommunikation, wie etwa dem projektbezogenen Eintrag von Kurznachrichten oder Hochladen aktueller Dokumente, Pläne oder Entwürfe.

Natürlich aktiviert der STEG-Compass alleine keine innerörtlichen Potenziale. Er stellt jedoch ein professionelles und zeitgemäßes Medium dar, das Städte und Gemeinden beim Prozess der ganzheitlichen Stadtentwicklung und Wertschöpfung auf vielfältige Art und Weise unterstützen kann. Aufbauend auf das Werkzeug bedarf es in der Planungs-, Umsetzungs- und Aktivierungsphase vielfältiger weiterer Maßnahmen, um die innerörtlichen Potenziale tatsächlich der gewünschten Nutzung zuzuführen.

Zwar gibt es hierfür aufgrund der jeweiligen individuellen raum-, markt- und personenbezogenen Rahmenbedingungen kein Patentrezept, jedoch sind der Kreativität in diesem Zusammenhang auch wenig Grenzen gesetzt. Beispielhaft seien hier einzelne Maßnahmenfelder genannt, mit denen die STEG Stadtentwicklung GmbH bislang in solchen Prozessen positive Erfahrungen gemacht hat:

- Bürgerinformationsveranstaltungen zur Sensibilisierung der Bevölkerung für das Thema Innenentwicklung/Ortskernvitalität einerseits und zur Förderung einer gesamtstädtischen Betrachtungsperspektive andererseits,
- ggf. Einrichtung einer Koordinations- und Beratungsstelle bei der Stadt zwecks Koordination des Gesamtprozesses und Anlaufstelle für Eigentümer und Interessenten,
- Auflage problemspezifischer kommunaler Förderprogramme im Sinne der Potenzialaktivierung,
- Veranstaltung von Immobilienbörsen/-messen,
- kostenlose Testentwürfe für Potenzialflächen und Planbereiche zwecks Überzeugung von Eigentümern und Investoren,
- Direktkontakt mit den Betroffenen: intensive und behutsame Eigentümergespräche,
- Beratung von Interessenten und Investoren über Nutzungs- und Fördermöglichkeiten, Problembehandlung etc.,
- Einsatz geeigneter städtebaulicher Instrumente und Förderprogramme (B-Plan; Abweichung; Befreiung; Sanierungs-, Entwicklungsmaßnahme; ...),
- ggf. Zwischenerwerb einzelner Flächen durch die Kommune zwecks zielgerichteter Inwertsetzung, Vermarktung und Nutzung,
- Projektentwicklung.

Stadtentwicklung ist ein kontinuierlicher, nie endender und somit immer wieder aufs Neue beginnender Prozess. Die Stadt verändert sich im Rahmen der dargestellten Planungs-, Aktivierungs- und Umsetzungsmaßnahmen ebenso wie die überregionalen und globalen gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Rahmenbedingungen. All dies wirkt sich wiederum auf die lokale, sich im Raum (Flächen, Gebäude) widerspiegelnde Bestandssituation und damit auf neu zu definierende Schwerpunktbereiche, Impulsprojekte und notwendige Maßnahmen aus. Stadtentwicklung – Bestand, Ziele und Maßnahmen – als solcher Kreislauf verstanden, bedarf somit einer kontinuierlichen Fortschreibung und Weiterentwicklung. Entsprechend dieses dynamischen Kreislaufgedankens sind auch die Module des STEG-Compasses konzipiert. Als dynamisches, nicht statisches Instrument der Stadtentwicklung sind Bestand, Schwerpunktbereiche, Ziele und Maßnahmen in der Datenbank und in Karten und Plänen jederzeit aktuell.

Fazit

Mit dem durchgängigen städtebaulichen Fachdatenbanksystem Compass als webbasierte Arbeits-, Informations- und Kommunikationsplattform liefert die STEG Stadtentwicklung GmbH einen Beitrag zur Erreichung des übergeordneten Zieles der Wertschöpfung durch nachhaltige Stadtentwicklung in Form effizienter Flächen- und Infrastrukturnutzung sowie attraktiven, lebendigen und anziehenden Innen- und Kernbereichen. Das Instrument soll mit seinen vielfältig einsetzbaren Modulen und Funktionen Städte und Gemeinden in die Lage versetzen, den Prozess der ganzheitlichen Stadt- und Gemeindeentwicklung durch Sensibilisierung der Akteure anzustoßen und kontinuierlich, den jeweiligen Rahmenbedingungen angepasst, aktiv fortzuführen und zu gestalten.

Das System ermöglicht einen stets aktuellen Überblick über alle Flächen und Gebäudepotenziale und auch Schwerpunktbereiche der gegenwärtigen Stadtentwicklung und bietet damit die Basis, um strategische Entscheidungen der Stadtentwicklung zu treffen. Deren Umsetzung kann wiederum durch das Planbereichs- und Fördergebietsmanagement aktiv gesteuert werden. Vor allem wird der STEG-Compass aber dem Wesen der Stadtentwicklung als andauerndem Prozess gerecht, da Bestand, Schwerpunktbereiche, Ziele und Maßnahmen kontinuierlich in einer Datenbank und dynamischen Karten fortgeschrieben werden können.

Letztendlich ist der Compass aber auch als Aufforderung an Städte und Gemeinden zu verstehen, den Prozess der Stadtentwicklung aktiv und ganzheitlich voranzubringen und zu gestalten.

Die STEG Stadtentwicklung GmbH sucht regelmäßig den Austausch mit den Kommunen, um etwas über deren aktuelle Aufgaben und Problemstellungen sowie ihre Lösungsansätze und Vorgehensweisen in ihrer alltäglichen Arbeitspraxis der Stadt- und Gemeindeentwicklung zu erfahren. Nur so können Instrumente und Ansätze möglichst kundennah und problemgerecht weiter bzw. neu entwickelt werden.

www.steg.de