

# UNTERBALDINGEN

Stadt Bad Dürkheim

## MELAP – Statusbericht

August 2008

### Modellprojekt MELAP Unterbaldingen

Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch  
Aktivierung des innerörtlichen Potenzials



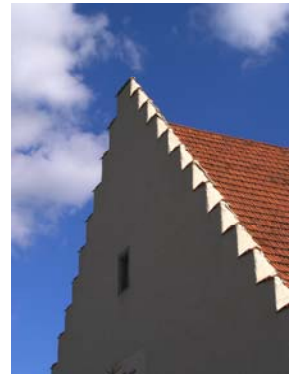
Baden-Württemberg

MELAP

kommunal PLAN

stadtplaner + architekten

Projekt 0320



**M**odellprojekt  
**E**indämmung des  
**L**andschaftsverbrauchs durch  
**A**ktivierung des  
innerörtlichen **P**otentials



## **Inhalt**

- 1. Einführung**
- 2. Ausgewählte Projektbeispiele**
- 3. Übertragbare Erkenntnisse für andere Gemeinden**
- 4. Anregungen zur Modifizierung des ELR**
- 5. Ausweisung von Neubaugebieten in Unterbaldingen**
- 6. MELAP-Mittelverwendung**
  - 6.1 Aktueller Stand der Mittelverwendung
  - 6.2 Nachbewilligung zusätzlicher Mittel für modellhafte MELAP Projekte
- 7. Empfehlungen zur Bürgerbeteiligung**
- 8. Kostenvergleich Neubau gegenüber Bauen im Bestand**
- 9. Modellvorschläge zum Bauen im Bestand „auch ohne Fördermittel“**
- 10. Flächeneinsparung durch Innenentwicklung**

## 1. Einführung

Im Rahmen des MELAP Modellprojektes in Bad Dürkheim Unterbaldingen konnten während der letzten 5 Jahre zahlreiche Projekte der Innenentwicklung umgesetzt werden.

In der Gesamtbilanz stehen 27 private wohnraumbezogene Maßnahmen zu Buche, die bereits abgeschlossen sind. Derzeit befinden sich noch zwei kommunale wohnumfeldbezogene Projekte in der Umsetzung.

Insgesamt konnte mit dem MELAP in Unterbaldingen ein breiter Prozess der Innenentwicklung angestoßen bzw. erreicht werden.

## 2. Ausgewählte Projektbeispiele



Projekt – Übersichtsplan MELAP Unterbaldingen

### Projekt 04: Baulückenschließung



Der substanziell geschädigte Ökonomieteil des ehemaligen Bauernhauses wurde abgebrochen, und in der entstandenen Baulücke ein Neubau mit zwei Wohneinheiten realisiert: Hauptwohnung und Anliegerwohnung mit separatem Hauseingang. Das Gebäude nimmt die Proportionen des ursprünglichen Baaremer Bauernhauses wieder auf und integriert den Neubauteil in einer angemessenen aktuellen Architektursprache. Das Gebäude wird mittels einer modernen Pelletanlage beheizt.

### Projekt 12: Umnutzung und Wohnungserweiterung



Die bestehende Wohnung in der Größe von 159 qm wurde um ca. 66 qm im bisher ungenutzten Ökonomieteil erweitert, dabei wurden drei neue Kinderzimmer, ein Bad und ein Abstellraum geschaffen. Für die 7-köpfige junge Familie konnte neuer Wohnraum in unmittelbarer Nähe des Ortskerns Unterbaldingens geschaffen werden.

### Projekt 23: Abbruch und Baulückenschließung



Die Planung sah einen Abriss des Ökonomieteils und einen weitestgehend deckungsgleichen Neubau vor. Das Architekturkonzept lehnt sich an die ursprüngliche Dimension des Gebäudes an. Es konnten drei neue Wohneinheiten geschaffen werden, die innerhalb der Familie von verschiedenen Generationen genutzt werden. Der bestehende Wohnteil wurde im selben Zug modernisiert.

**Projekt 24: Abbruch und Baulückenschließung**

Der leerstehende Ökonomieteil des ehemaligen Bauernhauses wurde abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt. Es entstand eine Wohneinheit mit 197 qm Wohnfläche. Unter weitgehender Beibehaltung der baulichen Proportionen konnte die Verbindung historischer Bausubstanz mit moderner Architektur beispielhaft umgesetzt werden. Dank der Umnutzung des landwirtschaftlich geprägten Gebäudes konnte eine junge, vierköpfige Familie in den Ort zurückgeholt werden.

**Projekt 48: Umnutzung zu einer Wohnung**

In dem ehemaligen Scheunenteil wurde eine Wohnung auf drei Geschossen, mit ca. 156 qm Wohnfläche, eingebaut. Für eine junge Familie konnte Wohnraum in unmittelbarer Nähe des Ortskerns Unterbaldingens geschaffen werden.

**Projekt 49: Abbruch und Neubau – Wohnen und Arbeiten unter einem Dach**

Der Ökonomieteil des ehemaligen Bauernhauses wurde abgebrochen. Es entstand ein moderner Neubau als Anbau an das bestehende Wohnhaus, das umfangreich modernisiert wurde. Im Neu- und Altbau wurden die Wohnräume der Familie sowie die Firmenräume des Malerbetriebs und Raumdesign (Büro-, Ausstellungs- und Lagerräume) integriert.

**Projekt 50: Baulückenschließung**

Auf dem unbebauten Grundstück in Ortsrandlage wurde ein Einfamilienhaus errichtet. Es wurde Wohnraum (1 Wohneinheit auf 3 Geschossen, ca. 173 qm Wohnfläche) für eine junge Familie mit acht Kindern geschaffen.

**Projekt 69: Baulückenschließung - Neubau eines Wohnhauses**

Ein Teil einer größeren brach liegende Fläche wurde mit einem modernen Einfamilienhaus mit gewerblicher Nutzung im UG bebaut. Die Gesamtwohnfläche der Wohneinheit beträgt 114 qm und des Bürobereiches im UG etwa 63 qm.

**Projekt 86: Umnutzung eines Scheunenteils**

Der einstige Scheunenteil wurde, unter Einbeziehung vorhandener Gebäudesubstanz, umfassend umgebaut und zur Gartenseite erweitert. Im EG und 1. OG konnte eine großzügige, moderne Wohnung zur Eigennutzung für eine junge Familie geschaffen werden. Der neu realisierte Wohnteil fügt sich als sehr moderner Baukörper in das bauliche Umfeld ein.

### 3. Übertragbare Erkenntnisse aus dem MELAP Unterbaldingen

Die Erfahrungen im Modell-Projekt Unterbaldingen sind geprägt durch die speziellen örtlichen Bedingungen. Ihre Übertragbarkeit ist unter diesem Fokus zu sehen:

- homogene dörfliche Struktur ohne städtischen Entwicklungsdruck,
- keine Bauträgerprojekte,
- geringe Verkaufsbereitschaft,
- gute Verkehrsanbindung ins Umland und zu Arbeitsplätzen,
- kein städtebauliches Planungsrecht in der Ortslage,
- große prägende Eindach-Bauernhäuser.

Gewonnene Erfahrungen bei der erfolgreichen Aktivierung der örtlichen Potenziale:

- Durch intensive und vertrauensvolle Öffentlichkeitsarbeit und Bürger-mitwirkung konnten zahlreiche Bauprojekte initiiert und realisiert werden.
- Ein von der Verwaltung unabhängiger Ansprechpartner zur Vorbereitung und Betreuung der privaten Förderanträge vor Ort ist hilfreich.
- Zahlreiche „junge Familien“ bzw. Familiengründer konnten im Ort angesiedelt werden – es handelt sich um die Kinder der Eigentümer, denen die Eltern aufgrund der Fördermöglichkeiten vorzeitig eine Bau- bzw. Ausbaumöglichkeit auf dem eigenen Grundstück einräumten.
- Das größte Entwicklungspotential in Unterbaldingen sind die eingesessenen Bürger mit ihren Kindern – diese bleiben aber nur im Ort, wenn die Eltern frühzeitig bereit sind, ihren Eigentumsanspruch zu reduzieren – dies konnte durch die intensive Öffentlichkeitsarbeit und Betreuung erreicht werden.
- Das Bauen in Unterbaldingen fand weitgehend im familiären Rahmen statt – damit konnte auf planungsrechtliche Regelungen (B-Plan, Gestaltungssatzung usw.) verzichtet werden – dies wäre bei Bauträgerprojekten so nicht gegangen.
- Durch die Einrichtung eines offenen Arbeitskreises Dorfentwicklung konnten alle Planungen und Förderanträge im Vorfeld der politischen Entscheidungen ausgiebig beraten und verabschiedet werden – die offene Diskussion vermied das Entstehen von „Stammtisch-Fraktionen“ und „Neid-Diskussionen“.
- Eine wesentliche „Qualität“ der erreichten Ergebnisse liegt in der Schnelligkeit der realisierten Maßnahmen, insbesondere bei der Ansiedlung junger Familien, die das Dorf nachhaltig beleben – Voraussetzung war die Bereitschaft zu einem pragmatischen, kommunikativen Planungs- und Durchführungsprozess.
- Ein einfacher, flexibler Strukturentwicklungsplan mit den wesentlichen Bausteinen, Schwerpunkten, Maßnahmen, Kosten und Realisierungsphasen ist ein geeignetes, strategisches Planungsinstrument zur Bürgerbeteiligung und Entscheidungsfindung in den Gremien.
- Begleitende Fachuntersuchungen wie die „Historische Ortsanalyse“ waren für die Diskussionen zu Planungsentscheidungen sehr hilfreich.

#### 4. Anregungen zur Modifizierung des ELR

Im Zuge der persönlichen Beratungen privater Bauherren zeigten sich einige Hemmnisse der bisherigen ELR Förderpraxis.

- **Aufhebung der bis 2007 geltenden Einkommensgrenzen**

Zur Stärkung der Dorfkerne und Belebung der Leerstände und Baulücken sind Bauherren und Eigentümer erforderlich, die zu dieser Aufgabe finanziell in der Lage sind.

Die tägliche Praxis hat gezeigt, dass die restriktiven Einkommensgrenzen des § 9 WoFG viele Initiativen vereiteln.

Bei Anwendung dieser Bestimmungen im Modellgebiet Unterbaldingen hätten 13 von 19 Projekten nicht realisiert werden können.

Mit der Aufhebung der Einkommensgrenzen ab dem Programmjahr 2008 konnte u.E. eine wesentliche Bremse des ELR ausgeräumt werden.

- **Verstärkte Förderung vorbereitender Maßnahmen im Bereich Wohnen**

Der Fokus der Projektförderung sollte verstärkt auf die Unterstützung der Bauherren bei der Beseitigung so genannter „Hemmnisse der Innenentwicklung“ gerichtet werden.

Über eine umfassende Bezuschussung projektvorbereitender Maßnahmen könnten bei Bauinteressenten übliche Vorbehalte ausgeräumt/ abgeschwächt werden.

Gegenstand der Projektvorbereitung sind bspw.:

- Fachliche Beratung zum Zustand bzw. zur Verwendbarkeit der Bausubstanz,
- Abbruch nicht mehr verwendbarer Bausubstanz bzw. Gebäudeteile,
- Altlastensanierung,
- Grenzregulierungen,
- Abfangungen oder Fundamentierungen,
- Vorplanungen und Testentwürfe.

- **Änderung des jährlichen Antragszyklus für „Wohnen“**

Die Entscheidungen von Bauherren zum Erwerb eines Objekts, einer Baumaßnahme oder Erneuerung sind aufgrund von Verflechtungen mit weiteren Beteiligten in immer kürzeren Phasen erforderlich (Makler, Banken, Zinsangebote, etc.). Die starren ELR-Antrags- und Entscheidungsphasen sind nicht mehr zeitgerecht und behindern das schwierige Geschäft der Innenentwicklung unserer Dörfer.

Ideal wäre die Einführung einer gleitenden Antragsstellung über das ganze Jahr. Zumindest sollten aber zwei Antragstermine im Jahr ermöglicht werden.

## 5. Ausweisung von Neubaugebieten in Unterbaldingen

Der Flächennutzungsplan weist für Unterbaldingen 2 neue Mischbauflächen mit einer Größe von jeweils ca. 1,2 ha aus:

- Uchtweid,
- Äußere Bünd.

Im Zuge des MELAP-Modell-Projekts und der damit verfolgten baulichen Entwicklung im Bestand hat sich der Gemeinderat von Bad Dürrhein zum Verzicht auf eine der beiden Flächen verpflichtet.

## 6. MELAP - Mittelverwendung

Im MELAP-Modellprojekt standen Unterbaldingen in 5 Jahren 900.000 € an Fördermitteln zur Verfügung.

Nach Beschluss des Gemeinderats sollte dieser Betrag wie folgt verwendet werden:

- ca. 1/3 = € 300.000 für kommunale Aufwendungen, wie z.B.
  - planerische Betreuung,
  - Öffentlichkeitsarbeit,
  - Herrichten und Ausbau von innerörtlichen Fußwegen,
  - Laubbaumanpflanzungen an der Ortsdurchfahrt,
  - Herrichten eines Festplatzes an der Ostbaarhalle,
  - Begrünung des Hochwasser-Entlastungsgrabens.
- ca. 2/3 = € 600.000 für private Maßnahmen

### 6.1 Aktueller Stand der Mittelverwendung

***Geplantes Fördervolumen für kommunale Maßnahmen: ca. € 300.000***

- Mittelverwendung für planerische Betreuung, Öffentlichkeitsarbeit, Veranstaltungen, Sachkosten	ca.	70.000 €
- Mittelverwendung für kommunale Maßnahmen		
<u>Wohnumfeldmaßnahmen:</u>		100.800 €
Gehweg Ringstraße („Kindergartenweg“)		
Platzgestaltung „MELAP-Platz“		
Weiterführung Gehweg K 5705		
<u>Interkommunaler Festplatz bei der Ostbaarhalle</u>		124.800 €
<b><u>Summe</u></b>	<b>ca.</b>	<b>295.600 €</b>

**Geplantes Fördervolumen für private Maßnahmen: ca. € 600.000**

Es wurden insgesamt 26 Projektanträge, verteilt auf 20 Grundstücke, bzw. Objekte, umgesetzt:

- Schaffung 17 neuer Wohneinheiten durch „Baulückenschließung“,
- Schaffung 5 neuer Wohneinheiten durch „Umnutzung“,
- Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse durch 4 umfassende Wohnungsmodernisierungen,
- 1 Betriebsverlagerung eines Handwerksbetriebes mit 5 Arbeitsplätzen, dadurch war die Schaffung eines zusätzlichen Arbeitsplatzes möglich.

**Baukosten (zuwendungsfähige Kosten): ca. 4.541.000 €**

**Bewilligte Fördersumme: 597.000 €**

Damit war die vorgesehene Fördersumme von 600.000 € für private Projekte bereits Ende des Jahres 2005 ausgeschöpft.

## 6.2 Nachbewilligung zusätzlicher Mittel für modellhafte MELAP-Projekte

Als modellhaftes MELAP-Projekt für Unterbaldingen wird die Neuordnung, Modernisierung und Aktivierung der historischen Hofanlage Wartenbergstr. 5 – 9 angesehen.

Die Anlage ist Teil des zentralen Ortskerns, in dem noch „das charakteristische Siedlungsgefüge eines Baaremer Dorfes erhalten bzw. deutlich ablesbar“ ist (Historische Ortsanalyse 2004).



Historische Hofanlage in Unterbaldingen

Nachdem bereits im Jahr 2005 die Mittel für private Projekte vergeben waren, konnten im Rahmen einer Nachbewilligung zusätzliche Fördermittel für besondere Projekte zugesagt werden.

Grundlage dafür war der Sammelantrag „Zusätzliche Mittel vom 18.11.2005“ mit den folgenden Bausteinen:

1. Reaktivierung der historischen Hofanlage Wartenbergstraße 5-9 mit begleitenden, wohnumfeldbezogenen Maßnahmen als umfangreiches wie auch bedeutungsvolles Projekt im Rahmen der Ortsentwicklung.
2. Umnutzung eines Scheunenteils zu Wohnzwecken, Wartenbergstraße 14.
3. Abbruch eines ehemaligen Ökonomiegebäudes und Baulückenschließung durch ein Wohngebäude mit 2 Wohnungen („Generationenwohnen“), Ringstraße 10.

Mit der Nachbewilligung wurde ein zusätzliches Fördervolumen von € 229.000 (zuwendungsfähige Kosten: € 1.094.000) zugesagt.

### **Bisherige Mittelverwendung (Nachbewilligungsmittel)**

Von den zusätzlich bewilligten Fördermitteln wurden bisher € 24.000 in Anspruch genommen.

Während der Scheunenumbau (Nr. 2) bereits fertig gestellt ist, konnte bei den Projekten Baulückenschließung (Nr. 3) und Hofanlage (Nr. 1) noch nicht mit den Baumaßnahmen begonnen werden.

Insbesondere bei dem komplexen Projekt Hofanlage waren diverse Besprechungen und Abstimmung notwendig, um eine Einigung bei den beiden Grundeigentümern der Hofanlage herbeizuführen. Dies konnte nun im September 2007 erreicht werden, mit dem Resultat, dass das gesamte Areal von einem der Eigentümer übernommen wurde.

Damit sind gute Voraussetzungen zu einer ganzheitlichen Gestaltung des Areals gegeben.

Als zentraler Kern des Vorhabens ist nach wie vor die denkmalgerechte Sanierung des spätbarocken Wohnhauses vorgesehen. Aufgrund der unerwartet hohen notwendigen Investitionssumme zur Sanierung des Gebäudes und der noch unbestimmten begleitenden Förderung durch Denkmalmittel war bislang eine Entscheidung bzw. Baubeginn für den Eigentümer nicht möglich.

Die Abstimmungen zwischen dem Eigentümer, dem Architekten, dem Denkmalamt und der Landesdenkmalstiftung sind noch im Gang.

## **7. Empfehlungen zur Bürgerbeteiligung**

Die herkömmlichen Funktionen der „Bürgerbeteiligung“ wie

- Information über Planungen, Verfahren, Termine,
- Werbung zur Mitwirkung,
- Nachweis eines „notwendigen Verfahrensschrittes“,

reichen im MELAP-Prozess der Innenentwicklung bei Weitem nicht aus.

Die wesentlichen zu aktivierenden Potentiale liegen im privaten Bereich bei den Einzeleigentümern mit

- Baulücken,
- abbruchreifer Bausubstanz,

- mindergenutzten Nebengebäuden,
- leerstehenden Wohngebäuden.

Appelle der Akteure an die Verkaufsbereitschaft mit Hinweisen auf mögliche Wertverluste oder auch planerisch-architektonische Verwertungsmöglichkeiten sind meist erfolglos.

Die „Rationalität“ von Planern, Verwaltungsfachleuten oder Immobilienmaklern wird von den Bürgern schlicht ignoriert.

Bestimmend sind die persönlichen Erfahrungen und Lebenseinstellungen. Daneben beeinflussen individuelle Sachverhalte die mögliche Veränderungsbereitschaft, wie:

- Uneinigkeit in der Erbengemeinschaft,
- Steuerliche Belastungen bei Betriebsauflösung,
- Unrealistische Preisvorstellungen,
- Traditionelle Bindung an den Familienbesitz,
- Kein Bedarf an Einkünften (Vermietung, Verkauf).

### ***Erfahrungen aus Unterbaldingen***

Mit einem umfassenden Ansatz einer „kommunikativen und partnerschaftlichen Bürgermitwirkung“ konnten in Unterbaldingen trotz der o.g. Hemmnisse gute Erfolge bei den privaten Eigentümern erzielt werden.

Bausteine dazu waren:

- Vielfältiges Angebot an Veranstaltungen:
  - Informationsangebote
  - Workshops
  - Fachvorträge
  - Vor-Ort-Veranstaltungen
- Einrichtung eines offenen Arbeitskreises „Dorfentwicklung“  
Besprochen wurden alle Planungsideen und privaten Förderanträge mit Beschluss-Empfehlungen für den Ortschaftsrat.
- Beratungs- und Betreuungsangebot durch das Planungsbüro für alle Interessierten und Bauwilligen.
- Einbindung der örtlichen Vereine in den MELAP-Prozess bei Veranstaltungen und Feiern
- Intensive Pressearbeit

Bei der Zusammenarbeit mit den Bürgern wurden folgende Prinzipien beachtet:

- Einhaltung der dörflichen Kommunikationsformen (persönliche Kontakte und unterstützende Betreuung sowie unbürokratisches Ansprechen)
- Besprechungen privater Projekte beim Bauherren – vor Ort
- Vertrauensbildung durch Beibehaltung der Gesprächspartner

- Klare Aufgabentrennung, aber enge und abgestimmte Zusammenarbeit mit der Verwaltung
- Bereitschaft, pragmatische Entscheidungen zu treffen.

Unverzichtbar ist:

- Ein „charismatischer Moderator“  
Diese zentrale Rolle kann der Ortsvorsteher, der Planer aber auch ein ehrenamtlicher Betreuer übernehmen,
- Begeisterung und „Herzblut“ bei den Verantwortlichen.

Fazit:

- Bewährt hat sich der Arbeitskreis „Dorfentwicklung“ als öffentliches Diskussions- und Entscheidungsforum im Vorfeld der politischen Beschlüsse,
- Durch die intensiven Beteiligungsformen konnte das zentrale Ziel des Modellvorhabens – die Aktivierung des innerörtlichen (privaten) Potentials erreicht werden.

## **8. Kostenvergleich Neubau gegenüber Bauen im Bestand**

Eine allgemeine Skepsis gegenüber dem Bauen im Bestand besteht aus den bekannten Gründen:

- Unsicherheit der Kosten,
- Fehlende Garantie der Termine und Qualitäten,
- Neubau-Ansprüche.

Erkennbar ist eine Tendenz, dass bei einem Eigentumswechsel eher eine Entscheidung zum Abbruch und Neubau getroffen wird. Hierbei scheinen Kosten-, Qualitäts- und Termingründe entscheidend zu sein.

U.E. ist bei der Entscheidung, in einen Altbau zu investieren immer eine detaillierte Betrachtung des Einzelfalles nötig. Das Bauen im Bestand kann u.E. gegenüber dem Neubau in dem Maß günstiger ausfallen, wie vorhandene Strukturen sinnvoll in das Umbaukonzept zu integrieren sind, wie z.B.:

- bestehende konstruktive Elemente,
- die bestehende Gebäudehülle,
- vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen.

Je umfangreicher der geplante (bzw. notwendige) Eingriff in den Bestand ist, desto stärker wirkt sich dies auch auf die (Um-) Baukosten aus. Daher ist nicht nur die bauliche Ausgangssituation (Bausubstanz, Bauschäden, etc.), sondern in hohem Maße auch die Herangehensweise und der konzeptionelle Ansatz wesentliche Faktoren der Kostengestaltung.

Darüber hinaus ist bei einer Abwägung zwischen der Investition in einen Alt- oder Neubau immer auch das Ergebnis im Auge zu behalten. So haben z.B. ehemalige Bauernhäuser oftmals ein enormes Bauvolumen, das der Wohnhausneubau i. d. R.

nicht bieten wird. Diese vorhandenen Raumreserven können für Nebennutzungen wie z.B. für eine gewerbliche Nutzung, die Freizeitnutzung oder für spätere Erweiterungen in Betracht kommen.

## 9. Modellvorschläge zum Bauen im Bestand „auch ohne Fördermittel“

Das Bauen im Bestand (Umbau und Neubau) kann u.E. auch ohne direkte Förderung des Bauvorhabens attraktiv sein.

Voraussetzung sind verfügbare, aufbereitete Baugrundstücke bzw. gut erhaltene Objekte mit Wohnumfeldqualitäten.

Öffentliche Fördermittel sind u. E. wichtig, um für Bauherren die Voraussetzungen der Innenentwicklung zu verbessern, wie z.B. für den Abbruch baufälliger und abgewirtschafteter Bausubstanz, vorbereitende planerische Maßnahmen wie z.B. der Bestandsbewertung, der Grenzregelung bzw. Bodenordnung, der Wohnumfeldverbesserung und der Erschließung (siehe Ziff. 2).

Ergänzend dazu sollten die Kommunen bei der Entwicklung eines professionellen Informations- und Beratungsinstrumentariums zur Flächenakquisition und Eigentümerberatung unterstützt werden.

Fördermittel für Bauherren könnten auf „vorbereitende Maßnahmen“ beschränkt bleiben.

Fazit:

- Ohne „Anreizförderung“ für die Kommunen und privaten Bauherren wird der Erneuerungsprozess in den Dörfern an Dynamik verlieren,
- Statt „Einzelfallförderung“ von Wohnungen sollten die Mittel auf „strukturelle Förderungen“ konzentriert werden,
- Eingesparte Mittel sollten für Strukturmaßnahmen gebündelt werden,
- „Mitnahmeeffekte“ könnten reduziert werden.

## 10. Flächeneinsparung durch Innenentwicklung

Durch die Umnutzung leerstehender Baussubstanz und Bebauung von Baulücken konnte ca. 16.100 qm neue Baulandausweisung eingespart werden.

Modellrechnung:

- 1. Modellannahme:
  - Jede neue Wohnung (Baulücke, Umnutzung, durchgreifende Modernisierung) erspart Flächenneuausweisung
  - Für 1,5 neue bzw. modernisierte Wohneinheiten wird eine Netto-Bauplatzgröße von 600 qm angesetzt.
  - Als Flächenabzug in einem neuen Baugebiet wird 30% angesetzt (Erschließung, Ausgleichsflächen, öffentliche Grünflächen).
- 2. Berechnungsbeispiel Unterbaldingen

28 Wohneinheiten / 1,5 = 19 Bauplätze á 600 qm	= 11.400 qm
Flächenabzug 30%	= 4.700 qm
<b>Erforderliches Brutto-Bauland</b>	<b>= 16.100 qm</b>