



### Fürth: Bahnhofsumfeld

- Bahnhofsumfeld ist teilweise aufgewertet; das Bahnhofsgebäude selbst ist intakt
- noch brach liegende Flächen sind bereits geräumt bzw. waren noch nie bebaut
- zentrale Lage im Umfeld des Zentrums
- mögl. Nutzungen: Dienstleistung; Wohnen; eventuell Einzelhandel



### Haßloch: Bahnhofsumfeld

- Aufwertungsbedarf des Bahnhofsumfelds als „Visitenkarte“ von Haßloch
- bisher ist das Areal von leerstehenden Gebäuden sowie einem Raiffeisenmarkt geprägt
- durch Verlagerung von Raiffeisen ergibt sich die Chance, das Areal insgesamt aufzuwerten
- mögl. Nutzungen: Wohnen; Dienstleistung



### Nagold: ehem. Decken- und Tuchfabrik

- Aufwertung und Neuordnung einer Gewerbebrache mit Altgebäudebestand
- Entwicklung im Kontext zur projektierten Aufwertung und Renaturierung des Waldachufers (Grüne Urbanität); dabei Berücksichtigung der städtebaulichen Lage und Infrastruktur
- mögl. Nutzungen: Wohnen; Dienstleistung



### Neckarbischofsheim: Gewerberiegel

- organisch gewachsenes Gebiet, teils mit Gewerbebetrieben und Wohnen
- etwa die Hälfte des Areals liegt brach
- eine Entflechtung und Ordnung der verschiedenen Nutzungen ist erforderlich
- mögl. Nutzungen: Entwicklung eines Handwerkerparks; Dienstleistung



### Philippsburg: ehem. Maschinenfabrik

- mit leer stehenden Hallen bebaute Brache
- angrenzende Nutzungen (Gemengelage) sind in die Konzeption mit einzubeziehen
- Nähe zum künftigen Stadtbahn-Haltpunkt (ab 2011) birgt zusätzliches Potenzial
- mögl. Nutzung: Auslagerung von Handwerksbetrieben aus der Ortslage



### Remchingen: ehem. Sägewerksgelände

- Aufwertungs- und Aktivierungsbedarf für ehemaliges Gewerbeareal
- hohe Standortgunst durch zentrale Lage im Umfeld des Stadtbahnhofes
- direkte Nachbarschaft zu Gymnasium, Kindergarten und zu Sportanlagen
- mögl. Nutzungen: Wohnen; Dienstleistung



## Projektpartner / Kontakt

### Regionalverbände



### Länder



(finanzielle Förderung und Begleitung)

### Modellkommunen



Böchingen



Buchen



Durmersheim



Fürth



Haßloch



Nagold



Neckarbischofsheim



Philippsburg



Remchingen

### Projektausführung



Re2area GmbH

### Kontakt

Verband Region Rhein-Neckar  
 Hans-Peter Hege  
 P7, 20-21  
 68161 Mannheim  
 Tel.: 0621 10708-52  
 Fax: 0621 10708-34  
 E-Mail: hans-peter.hege@vrrn.de



## Raum+ AKTIV

Aktivierung innerörtlicher Potenziale

**Hintergrund**

Im Rahmen des 2009 abgeschlossenen Projektes Raum+ wurden in den drei Regionen Mittlerer Oberrhein, Nord-schwarzwald und Rhein-Neckar 2.426 Innenentwicklungspotenziale mit einer Fläche von 2.890 ha ermittelt. Innenentwicklungspotenziale sind z.B. brachgefallene Fabrikgelände, nicht notwendige Grünflächen im Ortskern oder ein leerstehendes Bahnhofsgebäude. Von den ermittelten Potenzialen sind nach Auskunft der Kommunen etwa 730 ha sofort und ohne nennenswerte Hindernisse aktivierbar. Somit könnte bereits jetzt ein erhebliches Flächenpotenzial für die zukünftige Siedlungsentwicklung bereitgestellt werden, ohne zusätzliche Freiflächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Weitere 1.200 ha werden als grundsätzlich reaktivierbar eingestuft. Für diese Potenziale ist jedoch bei einer Vermarktung eine über das übliche Maß hinausgehende Unterstützung notwendig.

**Ziele**

Aufgrund der umfangreichen grundsätzlich aktivierbaren Flächenpotenziale soll nun die konkrete Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale in den Fokus rücken, um mit der knappen und nicht vermehrbaren Ressource Boden haushälterischer umzugehen. Hierzu wurde das Projekt „Raum+ AKTIV – Aktivierung innerörtlicher Potenziale“ konzipiert, dessen zentrales Ziel das Aufzeigen von konkreten Möglichkeiten für die (Wieder-) Nutzung ungenutzter beziehungsweise untergenutzter Flächen ist.

Diese übergeordnete Zielsetzung soll erreicht werden, indem mit ausgesuchten Modellkommunen beispielhafte Lösungen für die bauliche (Wieder-) Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen entwickelt werden. Dafür wurden Potenziale ausgewählt, die für die gemeindliche Entwicklung von hoher Bedeutung sind, aber in der baulichen Umsetzung eine so hohe Problematik aufweisen, dass die Kommunen diese mit eigenen Ressourcen kaum realisieren



Auftaktveranstaltung in Haßloch

können. Erklärtes Ziel ist es, die offenen Fragen soweit zu klären, dass mit einer konkreten Bebauung unmittelbar nach Projektende begonnen werden kann.

Für viele Kommunen ist es schwierig abzuschätzen, wie realistisch eine (Wieder-) Bebauung von Innenentwicklungspotenzialen ist. Deshalb ist neben der eigentlichen Flächenaktivierung die Entwicklung eines „Standortpotenzial-Checks“ ein weiteres Ziel von Raum+ AKTIV. Er soll eine Abschätzung der Realisierbarkeit von Innenentwicklungspotenzialen für Kommunen mit einem überschaubaren Aufwand ermöglichen. Mit diesem Instrument können relevante Themenbereiche wie z.B. die städtebauliche Situation, die Erschließung und die Vermarktungsmöglichkeiten näher beleuchtet werden. Nach einer abschließenden Verallgemeinerung wird der Standortpotenzial-Check auch anderen Kommunen zur Verfügung stehen.

**Durchführung**

Das Projekt Raum+ AKTIV ist auf zwei Jahre angelegt und in folgende Projektphasen gegliedert:

- a) Konzeption – Orientierender Standortpotenzial-Check
- b) vertiefende Analyse und Konzeption der Wiedernutzung
- c) Systematisierung und Übertragung der Ergebnisse

|                            | '09 |    |    |    | 2010 |    |    |    | 2011 |    |    |    |    |
|----------------------------|-----|----|----|----|------|----|----|----|------|----|----|----|----|
|                            | Q4  | Q1 | Q2 | Q3 | Q4   | Q1 | Q2 | Q3 | Q4   | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 |
| <b>Auftakt</b>             |     |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |    |
| <b>Konzeption</b>          |     |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |    |
| <b>vertief. Konzeption</b> |     |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |    |
| <b>Systematisierung</b>    |     |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |    |

Zeitplan

Als maßgebend für den Erfolg von Raum+ AKTIV wird die Einbindung eines renommierten Planungsbüros angesehen, welches durch ein integriertes Vorgehen das komplexe Anforderungsprofil bei der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen abdecken kann. Hierzu erstellt das für Raum+ AKTIV beauftragte Planungsbüro basierend auf Marktstudien wirtschaftlich optimierte Nutzungskonzepte, die sich durch die integrierte Zusammenführung von Architektur und Städtebau, Infrastrukturplanung, Umwelttechnik und Immobilienökonomie auszeichnen. Es werden Projektkosten, Finanzierungsmodelle und Fördermöglichkeiten aufgezeigt, um Kosten und Risiken für potenzielle Investoren transparent zu machen. Daneben ist das frühzeitige Einbeziehen aller betroffenen Akteure wie Grundstückseigentümer, Kommunen oder Fachbehörden wesentlich.



**Böchingen: ehemalige Sektellerei**

- die großen Hallen und Lagerflächen nehmen etwa ein Fünftel der bebauten Ortslage ein
- die Sektellerei ist (im negativen Sinne) ortsbildprägend und reicht bis an die Ortsmitte
- aktuell ist das Areal weitgehend ungenutzt
- mögl. Nutzungen: Wohnen; Gewerbe; für Teilbereich evt. Rückbau ohne baul. Nutzung



**Buchen: Reservefläche Gewerbe**

- nicht mehr benötigte Erweiterungsfläche für angrenzenden Gewerbebetrieb
- aktuell ist das Areal ungenutzt; wegen Vornutzung als Lagerfläche jedoch zum Teil versiegelt
- zentrale Lage zur Kernstadt und Schaffung einer guten Verkehrsanbindung möglich
- mögl. Nutzungen: Gewerbe; Logistik



**Durmersheim: Industriebrache**

- seit Jahren bestehende Brache sowie aktuell aufgegebener Betrieb direkt am Bahnhof
- gute verkehrliche Anbindung
- Areal liegt zwischen Schienenstrecke, Bundesstraße und Schnellbahntrasse; dadurch erhebliche Belastung durch Verkehrslärm
- mögl. Nutzungen: Gewerbe; Industrie

