

Maßnahmen-Nr.: 2023-QG-06	Stand: 12.04.2023
<b>Kataster der Potenziale</b>	
<p><b>Ziel und Inhalt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Worauf zielt die Maßnahme ab?</i> Es geht darum, unternutzte Grundstücke – Baulücken, Brachen, leerstehende (Büro-) Gebäude, Aufstockungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten – „wachzuküssen“ und sie als „Baugrundstücke“ zu aktivieren. Ziel ist, weitere Zersiedelung durch Erschließung neuer Baugebiete zu vermeiden und zugleich mehr Urbanität zu schaffen.</li> <li>• <i>Was soll die Stadt konkret tun?</i> Jedes Quartier der Stadt – auch die Einfamilienhausgebiete – ist systematisch in einem Plan (Kataster) zu kartieren. Darin sind die Potenziale konkret auszuweisen. Ideal wäre, je einen Rahmenplan anzufertigen, der die idealtypische Ausnutzung der Potenziale und dabei auch die zur Qualitätssteigerung des Quartiers notwendigen Grün- und Vegetationsflächen aufzeigt – ein „fiktiver Bestandsplan“ als Maßstab für die Einfügung gemäß § 34 BauGB (auch für beplante Innenbereiche mit alten B-Plänen). Das „Kataster der Potenziale“ soll je ausgewiesenem Standort die eigentums-, planungs-, bauordnungs- und sonstigen rechtlichen und nicht rechtlichen Hürden erfassen und hinsichtlich ihrer Bewältigung bewerten.</li> <li>• <i>Mit welchen Instrumenten kann die Maßnahme umgesetzt werden?</i> Erforderlich ist ein umfassender Planungsauftrag mit klarer Zeitvorgabe, um baldmöglichst eine Basis für die daraus abzuleitende Umsetzung – das „Wachküssen der Potenziale“ – zu schaffen.</li> </ul>	
<p><b>Umsetzungsschritte und Meilensteine:</b></p> <p>Empfohlen wird, mit zwei Quartieren zu starten: der Innenstadt und einem Einfamilienhausgebiet, das über große Grundstücke verfügt (z.B. am Jungfernkopf).</p> <p><b>1. Schritt:</b> Erfassung der Potenziale in einem Flächenplan. <b>2. Schritt:</b> Erfassung der rechtlichen und sonstigen Hürden. <b>3. Schritt:</b> Beseitigung der rechtlichen Hürden, die in der Hoheit der Stadt liegen. <b>4. Schritt:</b> Anfertigung des „fiktiven Bestandsplans“ (Bau+Grün) und von – moderaten - Gestaltungsvorgaben. <b>5. Schritt:</b> Gespräche mit den Eigentümern über die Mitwirkungsbereitschaft, ggf. liegenschaftspolitische Maßnahmen. <b>6. Schritt:</b> Umsetzung. Parallel ist eine begleitende positiv konnotierte Bürgerbeteiligung erforderlich, um der gesamten Bevölkerung den Mehrwert der Maßnahme zu vermitteln.</p>	
<p><b>Wirkung und systemische Bedeutung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Treibhausgas-Reduktion</i> Die Maßnahme setzt auf die Nutzung des Bestands: Dort zu bauen, Wohnungen und Arbeitsplätze zu schaffen, wo bereits die technische und soziale Infrastruktur vorhanden ist und/oder intensiver genutzt bzw. ausgebaut werden kann. Die „Stadt der kurzen Wege“ ermöglicht es, den alltäglichen Bedarf zu Fuß oder per Rad zu erledigen. Neuversiegelung von Grund und Boden wird ebenso vermieden wie</li> </ul>	

<p>Ausbau neuer Straßen und unterirdischer Infrastruktur (Einsparung von Materialien und Ressourcen) und zusätzlicher Verkehr.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Regionale Wertschöpfung</i> Vorbildcharakter für Kommunen im Umland. Hier liegt allerdings das Problem, dass das Umland „mitziehen“ müsste, also auch selbst keine neuen Baugebiete mehr ausweisen dürfte. Das ist aber ist nicht selbstverständlich. Daraus folgt, ggf. direkt zu Beginn der Maßnahme zu versuchen, auch die Kommunen im Umland in die Überlegungen einzubeziehen und zum Mitmachen zu gewinnen.</li> <li>• <i>Weitere positive Nebeneffekte</i> Mehr Urbanität in den Quartieren.</li> </ul>
<p><b>Kostenschätzung:</b></p> <p>Planungsauftrag an Externe / Begleitung durch eigenes zusätzliches Personal im Stadtplanungsamt und Rechtsamt. Geschätzte Kosten für Externe bei zwei Beispielquartieren: 500.000 Euro. Der städtische Aufwand für die Anpassung des baurechtlichen Rahmens ist schwer abzuschätzen, dessen langfristiger Nutzen jedoch sicher.</p>
<p><b>Zielgruppen:</b></p> <p>Eigentümer von Gebäuden und Grundstücken, ggf. die Stadt oder ihre Gesellschaften (GWG) durch liegenschaftspolitische Maßnahmen (Ankauf Grundstücke/Gebäude und als aktiver Bauherr).</p>
<p><b>Zielkonflikte und Kontroversen</b></p> <p>S.o.: Umlandgemeinden. Bodenwertsteigerung / Privatisierung der sozialen Kosten. Öffentlichkeit der Ergebnisse: Ggf. würden bei allgemeiner Veröffentlichung Wertänderungen der Gebäude bzw. Grundstücke zu erwarten sein. Andererseits ist die Information der Eigentümerinnen und Eigentümer notwendig, um letztlich Investitionen auszulösen.</p>
<p><b>Beteiligungs- und Kommunikationsbedarfe:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigentümer und Bewohner des jeweiligen Quartiers sowie Umlandgemeinden.</li> <li>• Informationsveranstaltungen, begleitender „Bürgerrat“.</li> </ul>
<p><b>Monitoring / Leitindikatoren:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Wie ließen sich (Zwischen-)Erfolge der Maßnahme messen?</i></li> </ul> <p>Konkrete Projektumsetzung.</p>
<p><b>(Vorbild-)Beispiele aus anderen Kommunen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Gibt es dokumentierte Beispiele aus anderen Kommunen?</i></li> </ul> <p>Tübingen, ggf. Freiburg und Ulm.</p>

**Anmerkungen/Stellungnahmen des Klimaschutzrates:**

<b>Gesamturteil:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Das Potentialkataster ist sinnvoll, um zusätzliche Bodenversiegelung durch Ausweisung neuer Baugebiete zu unterbinden und die vorhandene Infrastruktur besser zu nutzen.</li><li>• Die Auswahl der ausgesuchten Stadtteile Mitte und Jungfernkopf wird unterschiedlich bewertet: von Zustimmung bis hin zu der Empfehlung, auf die Festlegung konkreter Stadtteile zu verzichten.</li><li>• Die Maßnahme wird als Baupotentialkataster, die zu weiterer Bodenversiegelung führt, abgelehnt.</li></ul>
<b>Sozialverträglichkeit:</b>	./.
<b>Wirtschaft:</b>	./.
<b>Ökologieverträglichkeit:</b>	./.
<b>Kommunikative Begleitung:</b>	./.
<b>Weitere Aspekte:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Im Rahmen der Erhebung für das Potenzialkataster können auch Flächen betrachtet werden, die für eine Entsiegelung geeignet erscheinen.</li><li>• Die Maßnahme ist systemisch zu integrieren in ein zu erstellendes Konzept zur Innenentwicklung.</li></ul>

**Der Klimaschutzrat empfiehlt bei**

Zustimmung: 16

Ablehnung: 3

Enthaltung: -

**dem Magistrat**, zur Erreichung des Ziels Klimaneutralität 2030 **die Maßnahme umzusetzen**.  
Die Maßnahme wird veröffentlicht.

Prof. Dr. Martin Hein  
Leiter des Klimaschutzrates