

**Zeitschrift:** Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

**Herausgeber:** Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

**Band:** - (2008)

**Heft:** 1

**Artikel:** Raum+ : Grenzüberschreitende Erkundung der Innenentwicklungspotenziale

**Autor:** Elgendi, H. / Seidemann, D. / Wilske, S.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-957767>

### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 23.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Raum+: Grenzüberschreitende Erkundung der Innenentwicklungspotenziale

14

- ▶ Dr. H. Elgendi
  - ▶ D. Seidemann
  - ▶ Dr. S. Wilske
- Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung,  
ETH Zürich

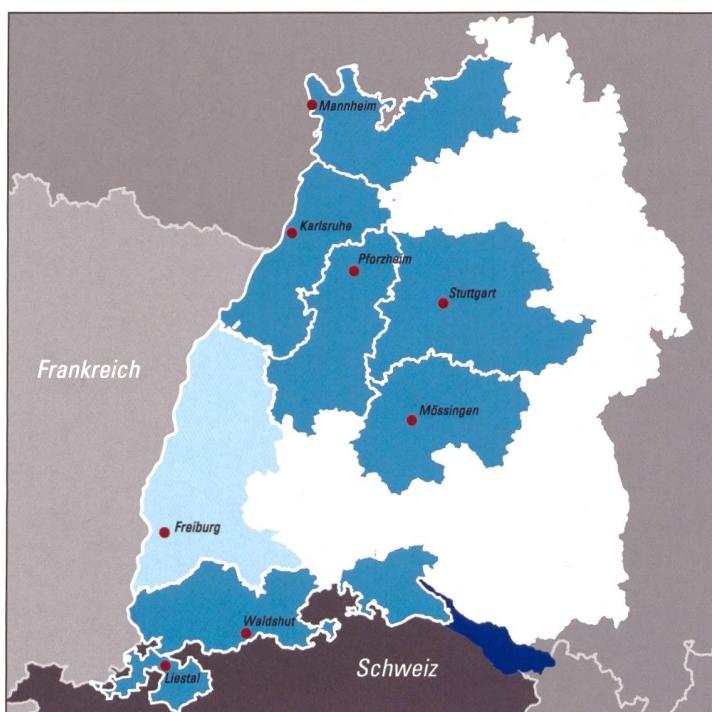
**Das herkömmliche Monitoring der Bauleitplanung und die derzeitige Raumbeobachtung erlauben lediglich die Erfassung der Siedlungsentwicklung nach aussen bzw. der noch unbebauten Flächen im Inneren. Wichtige Potenziale können daher bislang nicht in die vorausschauende Abstimmung der Massnahmen auf die Anforderungen der inneren Entwicklung der Kommunen einbezogen werden. Um dies zu erreichen, wird im Projekt Raum+ versucht werden eine belastbare und fortschreibungsfähige Übersicht über Siedlungsflächenpotenziale im Innen- wie im Aussenbereich regions- und grenzüberschreitend zu erarbeiten.**

## Innenentwicklung – eine strategische Aufgabe!

Die Förderung der Innenentwicklung in unseren Städten und Regionen gehört zu den Aufgaben von strategischer Bedeutung für die künftige Raumentwicklung. Einerseits treten im Innenbereich der Siedlungen immer häufiger akute Konfliktsituationen auf, die eine Erneuerung und Weiterentwicklung des Bestandes erfordern, andererseits kann mit Innenentwicklung in Richtung einer Flächen- und Ressourcen schonenden Siedlungsentwicklung gearbeitet werden. Dieser strategischen Bedeutung der Aufgabe entsprechend ist das

Ziel einer Reduzierung der Neuananspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke inzwischen auch politisch in Deutschland und in der Schweiz anerkannt und in verschiedenen Entschliessungen konkretisiert und festgelegt.

In Deutschland hat die Bundesregierung auf Bundesebene in ihrer Nachhaltigkeitsstrategie das Ziel der Senkung der bundesweiten Neuananspruchnahme von Boden zu Siedlungszwecken von ca. 100 ha pro Tag auf 30 ha pro Tag bis ins Jahr 2020 definiert [BUND 2004]. In der Schweiz sind in Gesetzen und formalen Planwerken ähnliche Ansätze vorhanden. Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist im Artikel 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung festgelegt [EIDG 2006]. Auch findet sich als Konsequenz auf der Schweizer Bundesebene «Innenentwicklung vor Aussenentwicklung» in den «Strategien der Raumordnung Schweiz» [ARE 1996] wieder. Im Landesentwicklungsplan 2002 des Bundeslandes Baden-Württemberg ist unter anderem die Strategie «Innenentwicklung vor Aussenentwicklung» als Ziel festgelegt [LEP 2002]. Auch auf der regionalen Ebene wird diese Strategie zum Beispiel im aktuellen Regionalplan des Regionalverbandes Nordschwarzwald als Ziel geführt. Ein Planungsgrundsatz des kantonalen Richtplans des Kantons Basel-Landschaft ist die Siedlungsentwicklung nach Innen.



## Flankierende Massnahmen für Innenentwicklung – eine überörtliche Aufgabe!

Die konkrete Umsetzung dieses Ziels kann nicht zuletzt wegen der in der Schweiz wie in Deutschland grossen Eigenständigkeit der Städte und Gemeinden nur auf lokaler Ebene erfolgen. Jedoch hat sich gezeigt, dass es für die im Flächenmanagement aktiven Kommunen zusätzlich flankierender Massnahmen seitens der überörtlichen Planungsebenen bedarf. Dazu ist Wissen um die Verteilung, Quantität und Struktur der Siedlungsflächenreserven als materielle Grundlage für die Entwicklung solcher flankierenden Massnahmen auf regionaler und Landesebene ausschlaggebend. Dabei sind insbesondere drei Fragen zu klären:

- Wie können die nur jeweils für die einzelnen Städte und Gemeinden vorhandenen Informationen zu den Potenzialen für Innenentwicklung und insbesondere den in der Umsetzung zu überwindenden Schwierigkeiten zu einer belastbaren Entscheidungsgrundlage für die überörtliche Ebene zusammengeführt werden?

- Wie sollten flankierende und unterstützende Massnahmen für die Anstrengungen der Kommunen in der Innenentwicklung auf den verschiedenen Planungsebenen und in den verschiedenen Politikfeldern ausgestaltet werden?
- Wie können umsetzungsorientierte Vorgehensweisen im Sinne aktiven Flächenmanagements im Spannungsfeld zwischen örtlicher und überörtlicher Planung etabliert werden?

### Raumplus – Überregionale Erkundung der Siedlungsflächenpotenziale

Im Projekt Raum+ liegt – als erster Schritt – der Schwerpunkt auf der Klärung der ersten beiden Fragen: Die Schaffung einer überregionalen Übersicht der Innenentwicklungspotenziale in den Städten und Gemeinden und die Entwicklung von Empfehlungen für die überörtlichen Planungsinstitutionen. Um dies zu erreichen haben sich die Kooperationspartner\* im Rahmen des Kooperationsprojektes Raum+ das Ziel gegeben, eine belastbare und fortschreibungsfähige Übersicht über Siedlungsflächenpotenziale, im Innen- wie im Außenbereich, regions- und grenzüberschreitend zu erarbeiten. Mit der Übersicht soll eine belastbare Grundlage für die Diskussion und Anpassung der derzeit existierenden Herangehensweisen, Planungsinstrumente und Fördermechanismen für ein nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement geschaffen werden.

Aufbauend auf den Erkenntnissen des Modellvorhabens der Raumordnung «MORO-RESIM» in der Region Stuttgart [VRS 2005] soll über Erhebungsge- spräche und eine fortschreibungsfähige internetbasierte Informationsplattform eine solche Übersicht in den teilnehmenden deutschen Regionen und dem Kanton Basel Landschaft (555 Gemeinden in Baden-Württemberg und 86 Gemeinden in Basel Landschaft) erarbeitet werden. Des Weiteren sollen Erkenntnisse über die Fortschreibung einer solchen Übersicht und notwendige flankierende Massnahmen für die Unterstützung der Kommunen seitens der Region im Rahmen eines so genannten «Kompetenzzentrum Flächenmanagement» in der Region Stuttgart gewonnen werden.

### Übersicht zu den Innenentwicklungspotenzialen – eine Dauraufgabe!

Das herkömmliche Monitoring der Bauleitplanung in Deutschland und die derzeitige Raumbeobachtung in der Schweiz erlauben lediglich die Erfassung der Siedlungsentwicklung nach aussen bzw. der noch unbebauten Flächen im Inneren [Seidemann 2007]. Damit ist es jedoch schwierig, die notwendigen Massnahmen, insbesondere in der Förderpolitik und der Infrastrukturplanung, auf die Anforderungen der inneren Entwicklung der Kommunen vorausschauend abzustimmen. Hier setzt Raum+ an, wo auch aktuelle und zukünftige

### Résumé

## Raum+: investigations transfrontalières sur les potentiels de développement vers l'intérieur

Le monitoring traditionnel de la planification communale et l'observation du territoire telle qu'elle se pratique actuellement ne permettent de rendre compte que du développement de l'urbanisation vers l'extérieur et de la construction des surfaces encore libres à l'intérieur du milieu bâti. Aussi d'importants potentiels ne peuvent-ils encore être pris en compte dans les efforts à entreprendre pour mettre les mesures nécessaires en adéquation avec les exigences du développement des communes vers l'intérieur. Pour y parvenir, le projet Raum+ vise à établir, à une échelle suprarégionale et transfrontalière, un aperçu substantiel et évolutif des potentiels existants en matière de surfaces constructibles, ceci tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du milieu bâti.

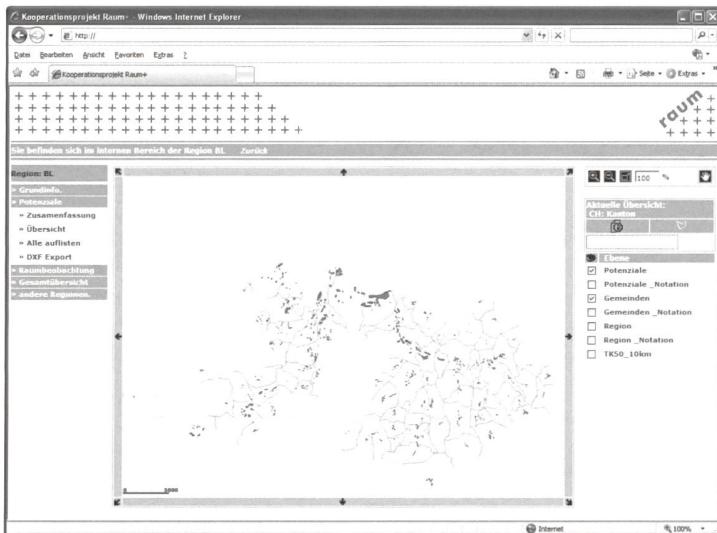
Cet aperçu est élaboré sur la base d'entretiens d'enquête effectués dans six régions du Bade-Wurtemberg et dans le canton de Bâle-Campagne, et s'appuie sur une plate-forme d'information Internet évolutive. Le projet, lancé en automne 2006, s'étendra jusqu'à l'automne 2008.

#### Bilan intermédiaire du projet:

Le projet Raum+ étant encore en cours d'élaboration, il est trop tôt pour en tirer un bilan définitif. Certains résultats se dégagent cependant d'ores et déjà:

- La méthode d'enquête adoptée, basée sur le volontariat, est couronnée de succès. Elle a permis d'obtenir des données complètes pour les 86 communes du canton de Bâle-Campagne, et ce sera bientôt le cas pour quelques communes du Bade-Wurtemberg (fin 2007, de telles données étaient disponibles pour env. 350 des 555 communes concernées).
- Il vaut la peine d'établir un aperçu suprarégional des potentiels de développement vers l'intérieur, et de permettre ainsi des échanges d'informations au-delà des frontières. Cela est confirmé par les acteurs régionaux.
- La question des espaces vacants qui sont et seront induits par le développement s'avère d'une grande actualité, tout particulièrement dans les petites communes à caractère rural, et elle fait souvent déjà davantage partie des préoccupations des responsables locaux que l'enjeu de développer le milieu bâti vers l'intérieur avant de le faire vers l'extérieur.
- Les données complètes obtenues dans le canton de Bâle-Campagne confirment l'hypothèse que les communes recèlent, en termes de surfaces constructibles, des potentiels considérables, qui n'ont pas encore été mis en évidence par la méthode employée jusqu'ici pour évaluer les réserves de zones à bâtir.
- S'agissant de la coopération des ministères, des régions et des hautes écoles, ainsi que de l'implication des communes, le projet prévoit les échanges nécessaires entre les différents niveaux pertinents. Cela permet de corriger et de soumettre à un examen critique permanent tant la démarche adoptée que les résultats obtenus – ce qui a jusqu'ici largement fait ses preuves.

\* Projektpartner sind das Umwelt- und das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, der Verband Region Rhein-Neckar, die Regionalverbände Mittlerer Oberrhein, Nordschwarzwald, Südlicher Oberrhein, Hochrhein-Bodensee, Neckar-Alb, der Verband Region Stuttgart und der Kanton Basel-Landschaft. Die wissenschaftliche Bearbeitung übernehmen das Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung, Professur für Raumentwicklung der ETH Zürich als Lead partner und das Institut für Städtebau und Landesplanung der Universität Karlsruhe (TH).



*Kantonale Übersicht – Innenentwicklungs-potenziale in Basel-Landschaft.  
(Screen shot aus der internetbasierten Erhe-bungsplattform Raum+)*

Brachen oder Leerstände erhoben werden. Dazu kommt, dass für die konkrete Umsetzbarkeit von Innenentwicklung nicht alleine das theoretische Vorhandensein von Flächen an sich von Bedeutung ist, sondern gerade auch die Frage, ob und wann die erhobenen Potenziale überhaupt verfügbar sind. Dazu wurde für jede erhobene Fläche im Rahmen der Erhebungen gemeinsam mit der Gemeinde eine einfache Lagebeurteilung erarbeitet, mit der es nun möglich ist, die Verfügbarkeit des jeweiligen Potenzials und die möglichen Hinderungsgründe für eine Entwicklung derselben auszuwerten. Für die Erhebung der Potenziale bedeutet dies, dass trotz der dezentralen Organisation der Plattform ein direkter Kontakt mit den Verantwortlichen und Planern vor Ort notwendig ist. Dabei ist die Teilnahme von Vertretern der Regionalverbände, bzw. des Kantons wichtig, um den Erhebungsergebnissen eine gewisse Verbindlichkeit zu geben. Die Übersicht ist jedoch nur ein erster Baustein eines nachhaltigen Flächenmanagements. Wichtig ist hier insbesondere ein aktiver Wissenstransfer unter den am Flächenmanagement Beteiligten. [VRS 2005] Daraus ergibt sich die Aufgabe, Fach- und Beratungskompetenz an einer Stelle zu bündeln, um den nachhaltigen Umgang mit den Flächen in den Gemeinden und Regionen zu verankern. Auch ist die Fortschreibung einer erstmals erstellten Übersicht zu organisieren. Hier setzt die Entwicklung des beim Verband Region Stuttgart angesiedelten «Kompetenzzentrum Flächenmanagement» an. Für dieses werden im Rahmen von Raum+ das Aufgabenprofil erarbeitet und ausgewählte Elemente erprobt. Außerdem erfolgt die Fortschreibung der dort schon existierenden Übersicht.

### Zwischenfazit aus dem Projekt

Da sich das Projekt Raum+ derzeit noch in der Bearbeitungsphase befindet, ist es für ein abschliessendes Fazit sicherlich noch zu früh. Einige Punkte kristallisieren sich aber schon als Ergebnisse heraus.

- Die Erhebungsmethodik basierend auf Freiwilligkeit ist erfolgreich. Die 86 Gemeinden in Basel-Landschaft sind vollständig erhoben, in einigen baden-württembergischen zeichnet sich eine vollständige Erhebung ebenfalls ab. (Ende 2007 waren ca. 350 der 555 Gemeinden erhoben).
- Der Schritt hin zu einer überregionalen Übersicht über Innenentwicklungs potenziale und damit auch die Möglichkeit des Austausches zu dem Thema über Grenzen hinweg, ist lohnenswert. Dies wird seitens der regionalen Akteure bestätigt.
- Das Thema der entwicklungsbedingten schon existierenden und zukünftigen Leerstände bestätigt sich gerade in den ländlich geprägten kleineren Kommunen als derzeit sehr aktuelles Thema und ist meist schon stärker im Fokus und auf der Agenda der lokalen Verantwortlichen, als es das Thema «Innenentwicklung vor Außenentwicklung» ist.
- Die vollständigen Erhebungen im Kanton Basel-Landschaft bestätigen die Hypothese, dass es nennenswerte Siedlungsflächenpotenziale in den Gemeinden gibt, die mit dem bisherigen Vorgehen der Ermittlung der Bauzonenreserven noch nicht erfasst wurden.
- Über die Kooperation von Ministerien, Regionen und Hochschulen, sowie die Einbindung der Kommunen ist der notwendige Austausch zwischen massgeblichen Ebenen im Rahmen des Projektes angelegt. Damit besteht auch ein Korrektiv und ständige kritische Hinterfragung der Vorgehensweise und der Ergebnisse. Dies hat sich im Projektverlauf bislang sehr gut bewährt.

Nach Abschluss der Erhebungen im Frühjahr 2008 sind zwei Workshops geplant, um gemeinsam mit den Kommunen ihre bisherigen Erfahrungen über Entwicklungshemmnisse und Mobilisierungsmöglichkeiten auszutauschen und Handlungsfelder für die Zukunft zu definieren.

Am 13. November 2008 ist eine umfassende Präsentation der Ergebnisse vorgesehen. Weitere Informationen können unter [www.raum-plus.info](http://www.raum-plus.info) abgerufen werden. ■

### Literatur

- ARE 1996: Amt für Raumentwicklung, Strategien der Raumordnung Schweiz, 1996
- BUND 2004: Deutsche Bundesregierung, Fortschrittsbericht 2004 Perspektiven für Deutschland, 2004
- EidG 2006: Bundesbehörden der Schweizerischen Eidgenossenschaft, Bundesgesetz über die Raumplanung, Artikel 1, 2006
- LEP 2002: Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg.
- SEIDEMANN 2007: Nachhaltiges grenzüberschreitendes Siedlungsflächenmanagement – Erfahrungen und Hintergründe zu dem Kooperationsprojekt Raum+. in: Schenk, Manfred (Hg.): CORP 2007. (Tagungsband).
- VRS 2005: Verband Region Stuttgart (Hg.): Nachhaltiges Regionales Siedlungsflächenmanagement, 2005