

Büro  
Komm...zept

eco•loc  
DIE KRAFT DER  
LOKALEN ÖKONOMIE

# GEK Binzen 2035

Potentialmodellierung Nachverdichtung / Photovoltaik



## GEK Binzen 2035 | Verfahren

Analysephase		Potenzialphase			Umsetzung
06/19 - 01/20	03-12/20	11/20 - 02/21	11/21 - 02/22	04/22 – 10/22	ab Herbst 2022
<b>Bestandsaufnahme 1</b> (Daten)	<b>Bestandsaufnahme 2</b> (Umfrage)	<b>Potenzialmodellierung</b> (PV, NV)	<b>Potenzialentwicklung</b> (Partizipation)	<b>Potenzialvermittlung</b> (Ausstellung, ..)	<b>Maßnahmen</b> (Gemeinde-Projekte)

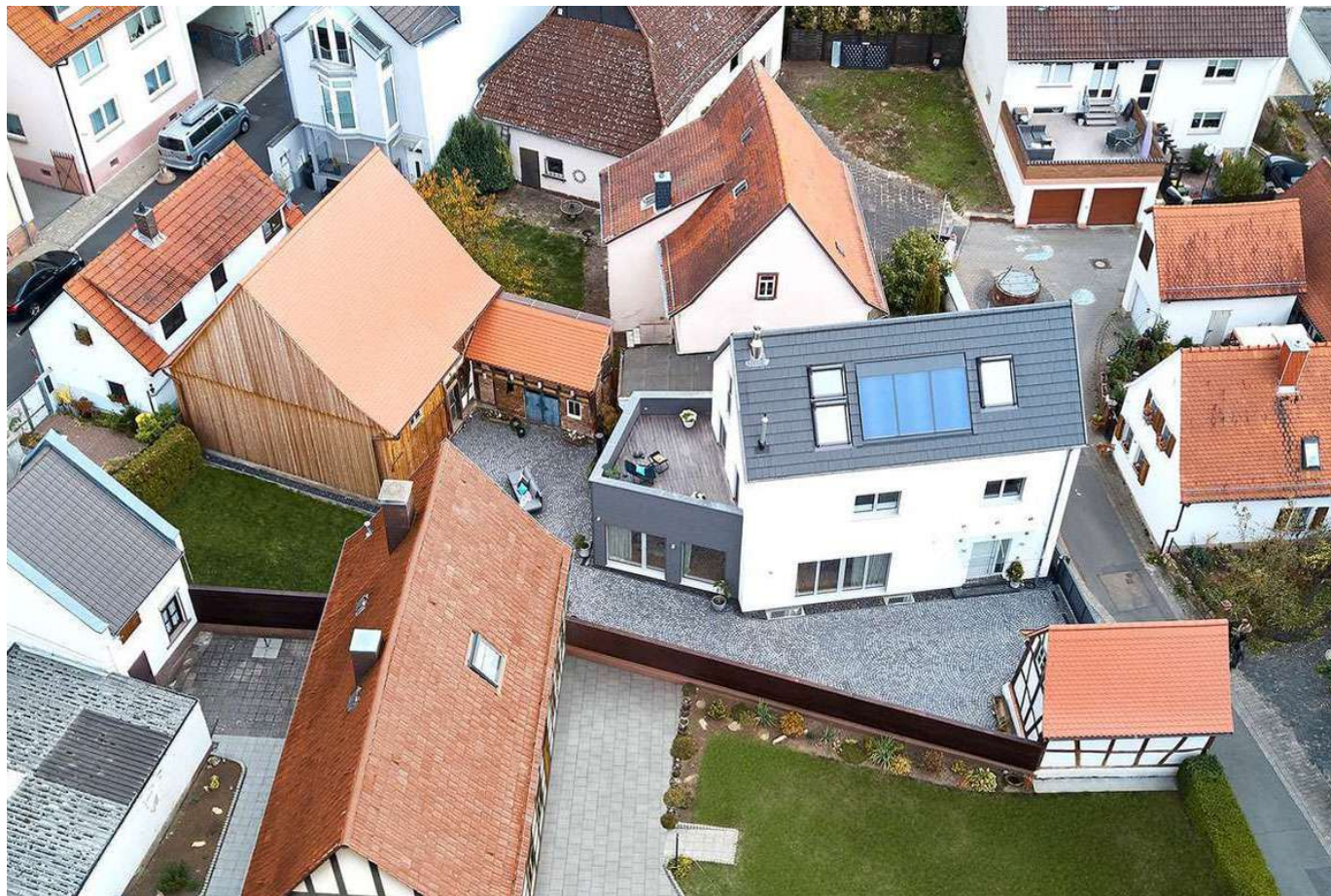
Phasen und Subphasen im Gemeindeentwicklungskonzept Binzen 2035

- Mit der **quantitativen Bestandsaufnahme (BA1)**, Herbst 2019) und der **Online-Umfrage (BA2)**, Sommer 2020) verfügt Binzen über umfassende Beschreibung der Ist-Situation
- Zu den Kernthemen **‘Innenverdichtung‘** und **‘Photovoltaik‘** liegen **Potenzialmodellierungen** (= Szenario Umsetzung) vor; erste Schritte zur Umsetzung als Gemeindeinitiative (Umfrage, Dorfgespräche) laufen
- In den **Dialog-Veranstaltungen (Jugend, SeniorInnen, BürgerInnen, Gemeinderat)** wurden, auf Grundlage der Ist-Analyse gemeinsam **Ziele und Maßnahmenvorschlägen für die Gemeindeentwicklung** entwickelt, die in einer abschließenden Gemeinderats-Klausur (06/22) noch verifiziert und beschlossen werden
- Abschließend sollen die Ergebnisse in einer **öffentlichen Ausstellung** präsentiert und parallel in **Bürgerwerkstätten die Umsetzung** besonders wichtiger Themen angegangen werden

## Quartiersimpulse | Ablauf des Dorfgesprächs 18.05.22

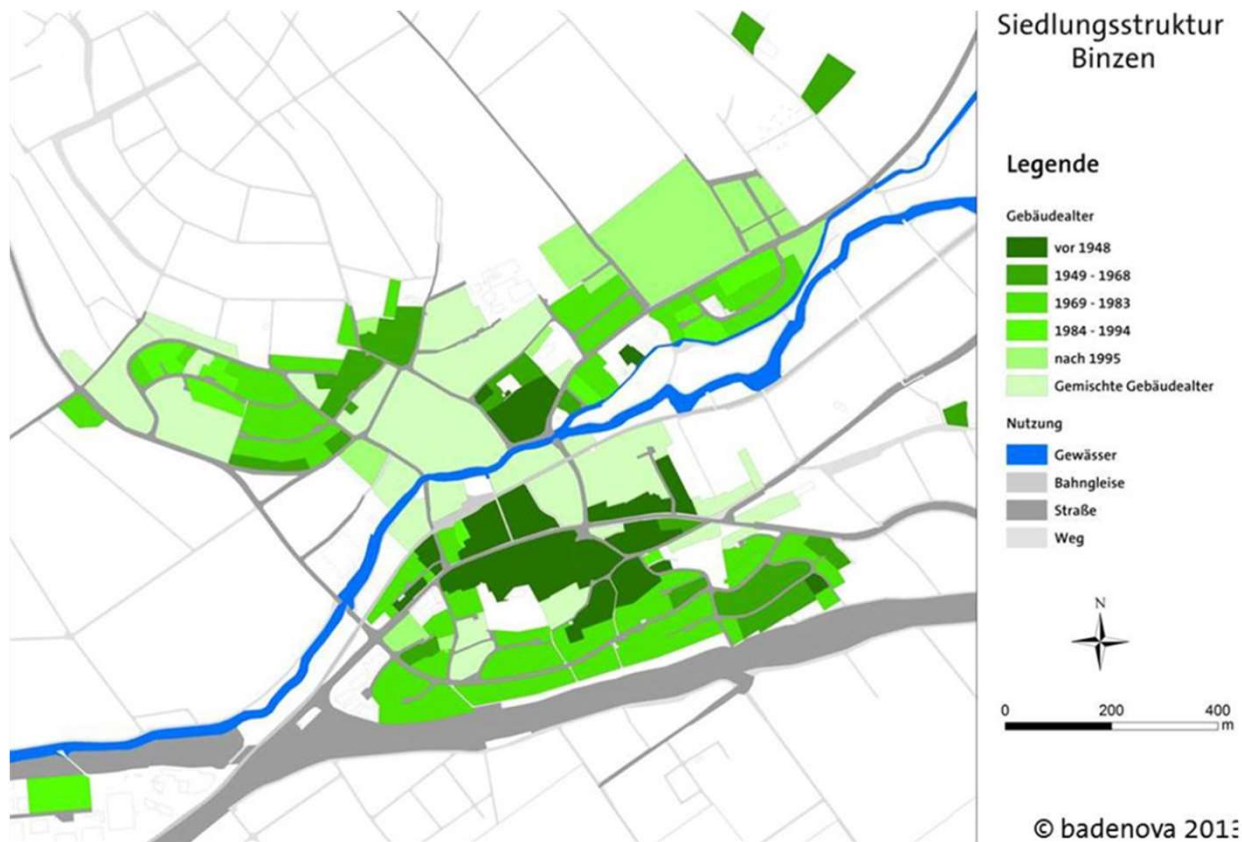
18:30	Begrüßung, Zielsetzung Orientierung bisher. Verfahren GEK / NV, Ablauf	Andreas Schneucker Frank Leichsenring
18:40	Input 1; PM+: Innenbereichsverdichtung durch Umzug, Vorstellung Auslöser (Bestandsaufnahme, Umfrage), Szenario Verständnisfragen	Frank Leichsenring
19:00	Input 2; Wie willst Du wohnen? Vorstellung verschiedene Wohnformen im Alter Verständnisfragen	Bernhard Baldas
19:45	Input 3; Die WoGe Gartenstraße eG aus Waldshut stellt sich vor, Verständnisfragen	Suzanne Remington Bernd Friebe
20:15	Input 4; Baugemeinschaft im Kandergrund Vorstellung des Vorhabens; Verständnisfragen	Thomas Gauggel
20:30	abschließende Diskussion im Plenum, Eintrag in Interessentenliste für konkrete Einzelgespräche	alle
21:00	Dank, Ausblick, kleiner Imbiss	

## Quartiersimpulse | Was ist Innenverdichtung?



Quartiersimpulse, Innenverdichtung durch Umzug, 1. Dorfgespräch 18.05.22

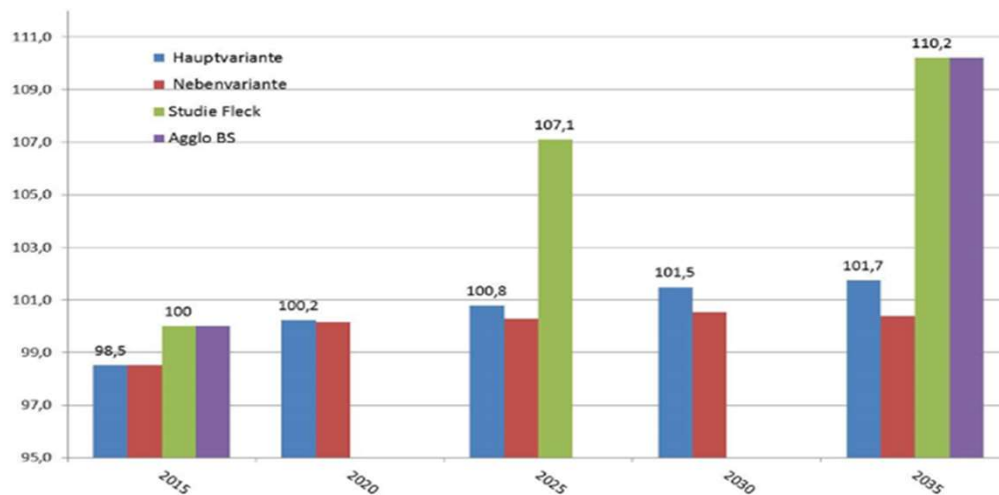
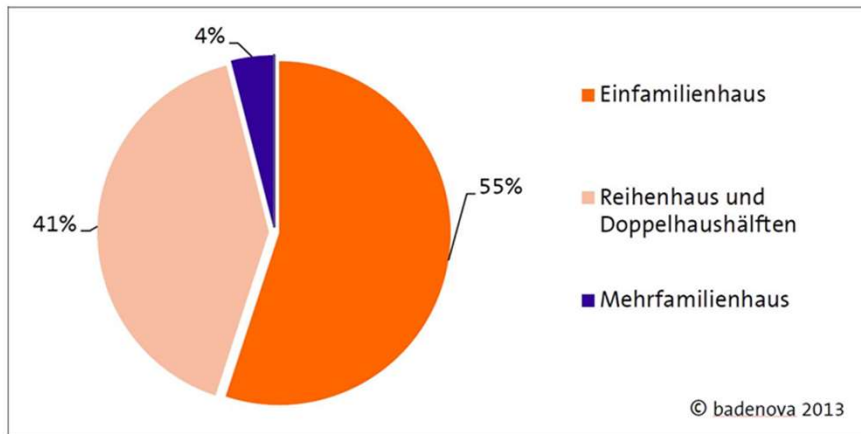
# Quartiersimpulse | Innenverdichtung: Einführung



## Einführung Innenverdichtung:

- Viele Gemeinden im Verdichtungsbereich um Basel haben v.a. in den 70er bis 90er Jahren, **überwiegend EFH-Gebiete** mit geringer Wohnbaudichte geschaffen
- Nachverdichtung / Innenverdichtung: **Nutzung verfügbarer Flächen im Innenbereich** und die Ergänzung oder Aufstockung vorhandener Bebauung im Bestand
- Dadurch wird **Bebauungsdichte**, also die Wohneinheiten- / Einwohnerdichte **im Bestand erhöht, ohne Inanspruchnahme neuer Freiflächen.**

# Quartiersimpulse | Innenverdichtung: Ergebnisse BA1 / BA2



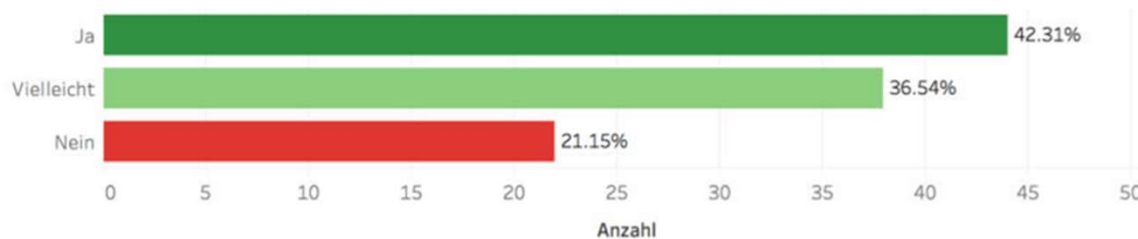
Quartiersimpulse, Innenverdichtung durch Umzug, 1. Dorfgespräch 18.05.22

## Ergebnisse Ist-Analyse Binzen (BA1):

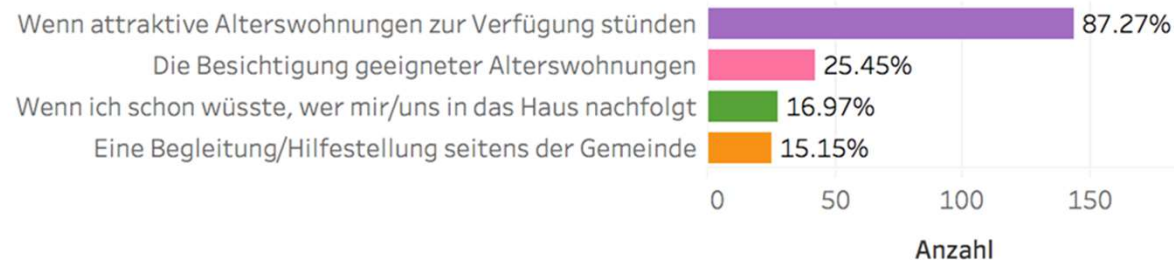
- Die **Wohnbauentwicklung** in Binzen war **sehr dynamisch** und überwiegend auf kleine Wohneinheiten (WE) ausgerichtet
- Entsprechend **gering ist die Einwohner-Dichte** (52,5 EW/ha) bzw. Wohneinheiten-Dichte (23,8 WE/ha) in Binzen (Lörrach (47,6 WE/ha))
- gemäß Bevölkerungsvorausrechnung in BA1 wächst Binzen zwischen 2015 und **2035 um 10,2 % (313 EW)**, oder (bei aktueller Belegungsdichte) 142 WE
- Diese Entwicklung wird überwiegend in der **Entwicklungsfläche 'Kandergrund'** stattfinden
- Steuerung der baulichen Entwicklung** durch Eigentum / Konzeptvergabe

# Quartiersimpulse | Innenverdichtung: Ergebnisse BA1 / BA2

F 51: Sofern Sie in Binzen zur Miete wohnen: Würden Sie gerne in Binzen eine Immobilie (Haus, Wohnung) erwerben?



F 58: : Wenn die Wohnung/das Haus zu groß ist: Was würde Ihnen helfen, in Zukunft eine Entscheidung für einen Umzug in eine kleinere Alterswohnung zu erleichtern?



## Ergebnisse Ist-Analyse Binzen (BA2):

- Aus der Umfrage wissen wir, dass in Binzen bedeutender **Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum** besteht
- Aus dem Kreis derzeitiger Mieter gibt es **viel Interesse an Wohneigentum** (F 51:  $44 \times 2,5 = 110$  Personen)
- Die Hälfte der Bauwilligen würden gerne **in nächsten 3 Jahren bauen**
- 155 Personen (F 58:  $62 \times 2,5$ ) empfinden die eigene Wohnung als zu groß; viel **Potential für Wohnungswechsel** (von groß, nach kleiner) in Binzen
- Wohnungswechsel denkbar, wenn **attraktive Alterswohnungen** zur Verfügung stehen (Kandergrund)

# Quartiersimpulse | Innenverdichtung: Modellrechnung

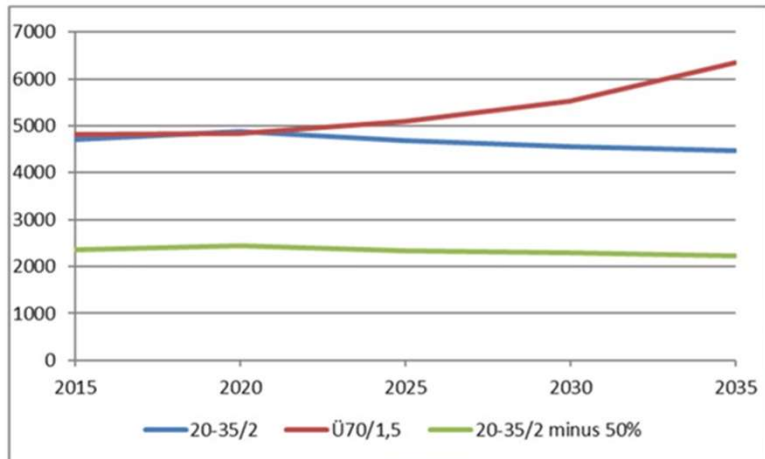


Abb. 1: Schere Angebot / Nachfrage nach EFH, durch demographische Veränderungen

## Rahmen der Modellrechnung:

- Demographische Entwicklung: Schere von **Angebot / Nachfrage nach EFH geht auseinander** (Abb. 1)
- **Veränderte Ist- / Wunsch-Wohnsituation** der 70-Jährigen (Abb. 2)
- Dies Modell konzentriert sich nur auf die Potenziale des Wechsels **von zu großen in kleinere / passende WE**
- v.a. weil Siedlungsverdichtung durch Wohnungswechsel (beiderseitige Nutzungsoptimierung) **vergleichsweise einfach und effektiv** zu realisieren ist (dann ggfs. auch bauliche Anpassungen)

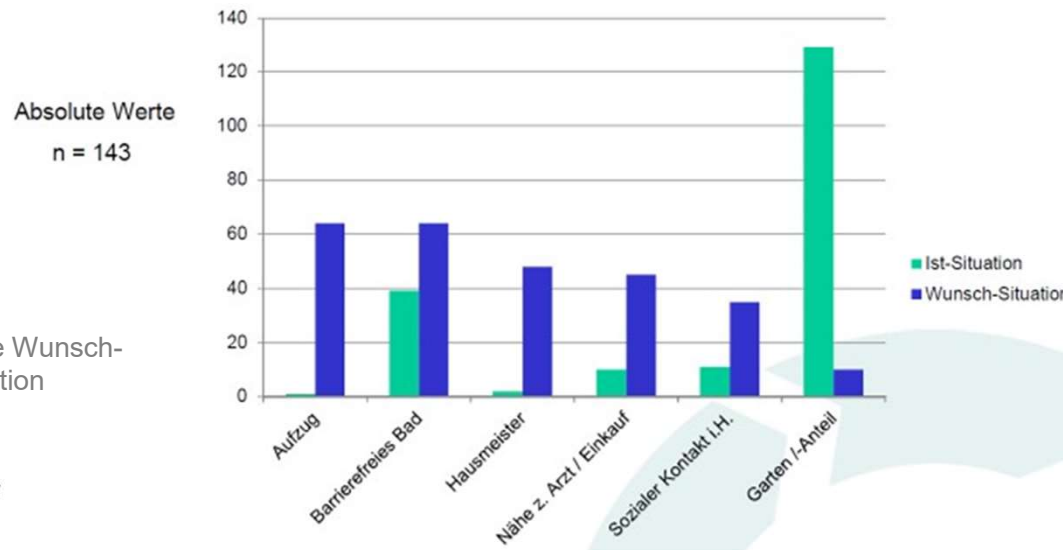


Abb. 2: Veränderte Wunsch-Wohnsituation

Quartiersii



## Quartiersimpulse | Innenverdichtung: Szenario

1. **155 Personen** (älter, überwiegend alleinstehend) **könnten sich einen Wohnungswechsel (von groß nach kleiner) vorstellen** und wollen in Binzen bleiben. Bei einem Wechsel würden deren Wohnungen / Häuser damit frei.
2. **Gemeindeinitiative für den Wohnungswechsel**: Informationsveranstaltungen, Besichtigung von Musterwohnungen, Umzugs- und Räumungshilfen verstärken das Interesse der Einwohner für die Kampagne und fördern die Offenheit für einen Wohnungswechsel.
3. **Qualitative Befragung** derjenigen Einwohner, die potentiell für einen Wohnungswechsel in Frage kommen könnten. Die Personen werden aus den EW-Meldedaten ermittelt (Alter, Familienstand, etc.). Fragen sind bspw.: Wie viele wollen wechseln? Wie soll die neue Wohnung aussehen?
4. 'Im Kandergrund' / weiteren Liegenschaften zentral in Binzen werden entsprechende **'Alterswohnungen' geschaffen**; der Wohnungswechsel wird in den nächsten Jahren aktiv begleitet.
5. 155 freiwerdende Wohnungen / Häuser stehen veränderungs- / zuzugswilligen Familien (von 3 bis 5 Personen) zur Verfügung; d.h.:  $155 \times 4 \text{ Personen} = \mathbf{620 \text{ Neubürger}}$ .
6. Wohnungswechsel werden realisiert und führen zu einem Einwohnerzuwachs und zu einer **Vervierfachung der Einwohnerdichte** in den EFH-Arealen.

## Quartiersimpulse | Innenverdichtung: weitere Aspekte/Auswirkungen

- Auf Grundlage des Szenarios könnte die Art der **Bebauung im 'Kandergrund' zukunftsgerecht ausgerichtet** werden
- **Belebung der EFH-Gebiete** durch steigende Einwohnerdichte und eine Verjüngung der Bevölkerung
- **Bessere Auslastung der örtlichen Infrastruktur** (Kinderbetreuung, Schule, Grundversorgung, ...) durch mehr / jüngere EinwohnerInnen
- **Verstärkte Instandhaltung der bestehenden Bausubstanz** durch Wohnungswechsel und Renovation. Höhere Wahrscheinlichkeit, dass die bestehenden Wohneinheiten auch energetisch saniert werden
- **Impulse für die lokale Ökonomie**, z.B. die Beauftragung lokaler Handwerker im Rahmen von Umbaumaßnahmen
- Potential für **Belebung der Dorfgemeinschaft** durch NeubürgerInnen
- Mehren des jeweiligen Nutzens; die älteren BinzenerInnen entlasten sich vom Aufwand des Erhalts / Pflege der zu großen Immobilie / Garten, jüngere Familien finden ausreichend Wohnraum für sich und Ihre Kinder

# Quartiersimpulse | Erklärfilm 'Wohnungswechsel im Alter'

Erklärfilm zum Thema  
'Wohnungswechsel im Alter'  
(Quelle: Forschungsprojekt  
LebensRäume)



# Quartiersimpulse | Erklärfilm 'Wohnungswechsel im Alter'

Erklärfilm zum Thema  
'Wohnungswechsel im Alter'  
(Quelle: Forschungsprojekt  
LebensRäume)



# Quartiersimpulse | Gemeindeinitiative Innenverdichtung (Herbst '21)

## Rückblick Gemeindeinitiative 'Innenverdichtung durch Umzug'

- **Vorbereitung Detailumfrage** (Wer will, was braucht / wird ggfs. frei?)  
Daten EW-Meldeamt für älter, alleinstehend, Grundstücksgröße, Baujahr Haus
- **Brainstorming** (online) zu rechtlichen Grundlagen für Transaktion ('**Koppelung**')
- **1. Umfrage (analog)** an ausgewählte BürgerInnen mit persönlichem Anschreiben BM;  
kaum Rückmeldungen, kein ausgefüllter Fragebogen 😞
- **Förderzusage 'Quartiersimpulse'**: Nachverdichtung - Eine Chance für Jung und Alt  
Landesförderung (Allianz für Beteiligung/MSGI) im Rahmen der Strategie Quartier 2030



### Rückblick Gemeindeinitiative 'Innenverdichtung durch Umzug'

- **2. Umfrage (digital und öffentlich)** mit Online-Fragebogen; ebenfalls kaum Rückmeldungen (bei pot. 155 Interessenten!!); keine Rückläufe
- Teilnahme am '**Denkraum Quartier**' der Allianz für Beteiligung (18.11.21); zahlreiche Kontakte und Anregungen zum Thema
- **Neuaufgleisung des Vorgehens** (Antrag auf Umwidmung der Fördermittel)
- **1. Dorfgespräch** zur Vorstellung **alternativer Wohnformen im Alter** (18.05.22); Kurzvorstellung Auslöser/Szenario, Vorstellung verschiedener Wohnmodelle (theoretisch, praktisch, im Kandergrund), Fragerunde, Imbiss



## Quartiersimpulse | Gemeindeinitiative Innenverdichtung (2022)

### Ausblick Gemeindeinitiative 'Innenverdichtung durch Umzug'

- Identifikation und Ansprache potentielle 'Umzuger' aus Binzen ('First-Mover'); hierzu Ausfüllen der **Interessentenliste**
- Organisation / Durchführung von **Exkursionen zu Best-Practise-Projekten** in der Region
- Mobilisierung für **Detail-Befragung** (Form aktuell offen) via alle verfügbaren Medien; Durchführung der Befragung bei potentiell Interessierten
- Organisation und Durchführung eines **2. Dorfgesprächs** zur **Vorstellung der Gemeindeinitiative** (First-Mover, Best-Practise, Umzugsmanagement)
- rechtliche Verfahrensweisen / Instrumente finden für 'Kopplungsvertrag'
- Aufbau **Umzugsmanagement**; Recherche und Definition was es dafür braucht
- Betreuter Umzug und Weitergabe Wohneigentum i.R. der Gemeindeinitiative

**Vielen Dank**

