



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



ExWoSt-Informationen 51/1

Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen

Ein ExWoSt-Forschungsfeld



Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) ist ein Forschungsprogramm des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI), betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Vorwort



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

in den wachsenden Städten werden leicht mobilisierbare Flächen für den Wohnungsbau wie Baulücken, Brachflächen und Umnutzungsstandorte zunehmend knapp – oder neue Potenziale erschließen sich erst auf den zweiten Blick. Die Wohnungsmarktengpässe lassen sich aber nur überwinden, wenn die Kommunen weitere Baulandreserven im Rahmen der Innenentwicklung erschließen und genügend Baurechte schaffen. Das ist eine schwierige Aufgabe, da vielerorts umfassende Informationen über die Flächenpotenziale fehlen. Gleichzeitig sind in vielen Kommunalverwaltungen die Ressourcen für ein strategisch ausgerichtetes Flächenmanagement knapp.

Ein möglicher Weg besteht im Aufbau eines aktiven Innenentwicklungsmanagements und der Etablierung von Innenentwicklungsmanager/-innen, um Grundstücke mit unterschiedlichen baurechtlichen Voraussetzungen schneller zu aktivieren. Die Innenentwicklungsmanager/-innen sprechen Grundstückseigentümer, Bauherren und Investoren gezielt an, sie koordinieren die Zusammenarbeit in der Verwaltung und moderieren Verhandlungen zwischen beteiligten Akteuren. Vor diesem Hintergrund hat das BBSR im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfelds „Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen“

acht Modellvorhaben ausgewählt, die verschiedene Organisationsmodelle, Arbeitsformen und Handlungsfelder testen. Sie werden dabei finanziell unterstützt und fachlich beraten.

Das Hauptziel des Forschungsfeldes ist, konkrete Bauvorhaben mit Hilfe eines aktiven Innenentwicklungsmanagements anzustoßen und umzusetzen. Die beispielhaften und alltagstauglichen Lösungen sollen zukünftig eine Hilfestellung für andere Kommunen bieten. In dieser Ausgabe der ExWoSt-Informationen erfahren Sie, welche komplexen Aufgaben zu einem Innenentwicklungsmanagement dazugehören. Zudem stellen sich die Modellvorhaben und deren Akteure vor. Ich bin gespannt, wie die Modellvorhaben ihre selbst gesteckten Aufgaben und Ziele angehen und welche Erkenntnisse sich im weiteren Verlauf ergeben werden.

Allen Beteiligten viel Erfolg und Ihnen eine abwechslungsreiche Lektüre!

Robert Kaltenbrunner

Dr. Robert Kaltenbrunner
Stellvertretender Leiter des
Bundesinstituts für Bau-, Stadt-
und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und
Raumordnung (BBR)

Ausgabe
51/1 06/2018

04	<i>Einführung in das Forschungsfeld</i>
06	<i>Portraits der Modellvorhaben</i>
06	Aalen
08	Berlin
10	Hamburg-Altona
12	Ludwigsfelde
14	Offenburg
16	Regensburg
18	Solingen
20	Trier
22	<i>Innenentwicklung – Ein wichtiges Thema für den Deutschen Städtetag</i>
23	<i>Von- und Miteinander lernen – Rückblick und Ausblick</i>
24	<i>Impressum</i>

Einführung in das Forschungsfeld

Innen- vor Außenentwicklung

Wohnungsneubau findet heute dem stadtentwicklungspolitischen und planerischen Leitbild und den Präferenzen der Menschen folgend vermehrt im bestehenden Siedlungsbereich der Kommunen und weniger an deren Rändern statt (vgl. z.B. BBSR 2017: Aktuelle Trends der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland). Besonders in den kontinuierlich wachsenden Städten werden in jüngerer Zeit die einfach zu aktivierenden Innenentwicklungspotenziale knapp. Dennoch reichen die derzeitigen Wohnungsbauleistungen bei weitem nicht aus, die Ziele der lokalen wohnungspolitischen Handlungskonzepte zu erreichen und zu einer spürbaren Entspannung der lokalen Wohnungsmärkte beizutragen. Zur Überwindung der derzeitigen Wohnungsmarktengpässe ist daher eine zusätzliche Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen notwendig.

Innenentwicklung als komplexe Managementaufgabe

Wohnungsbauvorhaben der Innenentwicklung sind in besonderer Weise in ein komplexes Geflecht von Interessen, rechtlichen Rahmenbedingungen und (politischen) Widerständen eingebettet. Gemessen an den Aufgaben der klassischen Außenentwicklung erhöht sich dadurch der Planungs- und Abstimmungsaufwand. Dies hat personalwirtschaftliche Konsequenzen. Neben dem zusätzlichen Arbeitspensum sind veränderte Qualifikationen und Arbeitsweisen erforderlich. Dies bezieht sich z.B. auf den Umgang mit Politik und Bürgerschaft, auf die Kooperation mit Grundstückseigentümern und Investoren und nicht zuletzt auch auf die Koordination des Verwaltungshandelns

bis hin zu den Entscheidungsabläufen. Die Kommunen stehen damit vor neuen Herausforderungen.

Modellkommunen erproben Innenentwicklungsmanagement

Vor diesem Hintergrund unterstützen BMI und BBSR mit Hilfe des ExWoSt-Forschungsfeldes „Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen“ ausgewählte Modellvorhaben dabei, ihre innerstädtischen Entwicklungspotenziale für den Wohnungsbau umfassender zu aktivieren. Das ExWoSt-Forschungsfeld ist eingebettet in die Wohnungsbauoffensive des Bundes und das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen.

Wohnungsbau in der Innenentwicklung kann an diversen Standorten und in unterschiedlicher Art und Weise umgesetzt werden. Im Fokus des Forschungsfeldes stehen Baulückenschließungen, Wiedernutzbarmachungen von gewerblichen oder durch Aufgabe von öffentlichen Liegenschaften entstandene Brachflächen, Umnutzungen mindergenutzter Flächen (z.B. Parkplätze) oder auch Nachverdichtungen bestehender Siedlungen. Die Modellvorhaben sollen zeigen, wie solche Wohnungsbauvorhaben mit Hilfe eines aktiven Innenentwicklungsmanagements erfolgreich angestoßen und umgesetzt werden können.

Zentrales Anliegen des Forschungsfeldes ist es, das Arbeitsfeld des Innenentwicklungsmanagements zu strukturieren und die Aufgaben eines entsprechenden „Innenentwicklungsmanagers für den Wohnungsbau“ zu erproben. Von Januar 2017 bis Dezember 2019 widmen sich die Städte Aalen, Berlin, Hamburg-Altona, Ludwigsfelde, Offenburg, Regensburg, Solingen und Trier diesen vielfältigen

Aufgaben des Innenentwicklungsmanagements. Dabei werden in den ausgewählten Kommunen jeweils spezifische Schwerpunkte umgesetzt (vgl. die Darstellungen der Modellvorhaben in den folgenden Kapiteln).

Aufgaben des Innenentwicklungsmanagements

Das Innenentwicklungsmanagement (IEM) im Sinne des Forschungsfeldes umfasst potenziell vier Hauptaufgaben, denen sich wiederum einzelne Tätigkeiten oder Unteraufgaben zuordnen lassen.

Das IEM unterstützt die Auswahl der Wohnungsbaupotenziale:

- Erfassung und laufendes Monitoring der Wohnungsbaupotenziale der Innenentwicklung
- Bewertung dieser Wohnungsbaupotenziale hinsichtlich Eignung und Mobilisierbarkeit
- Priorisierung der Flächen in Abstimmung mit Politik und Verwaltung



Die Modellvorhaben

Das IEM unterstützt die Grundstücksmobilisierung und stärkt die Investitionsbereitschaft:

- Frühzeitige Prüfung der grundstücksbezogenen Nutzungsoptionen und Hemmnisse für den Wohnungsbau sowie Einleitung der notwendigen fachlichen Arbeiten
- Ansprache und Kooperation der Grundstückseigentümer mit dem Ziel der Mobilisierung
- Unterstützung des Grundstückseigentümers bei der Investorensuche
- Zentraler Ansprechpartner und „Verwaltungslotse“ für Grundstückseigentümer und Wohnungsbauinvestoren

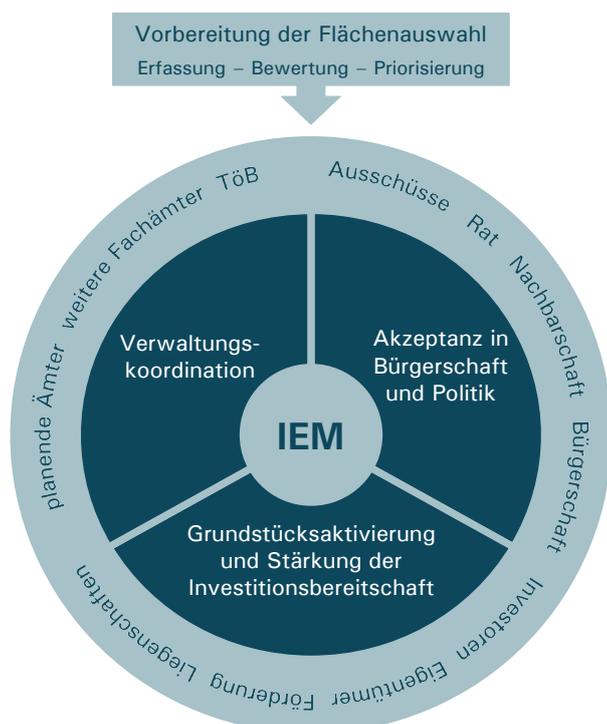
Das IEM sorgt für Akzeptanz gegenüber Wohnungsbau in der Innenentwicklung:

- Aufbereitung und Vermittlung der zentralen fachlichen Argumente für die Innenentwicklung
- Federführung des Dialogs mit Nachbarschaft und Bürgerschaft bei der Planung und Realisierung von Wohnungsbauvorhaben
- Verfügbarkeit als Ansprechpartner für die lokale Politik bei Fragen zur Innenentwicklungs- bzw. Wohnungsbaustrategie der Kommune sowie bei Konflikten zu einzelnen Vorhaben

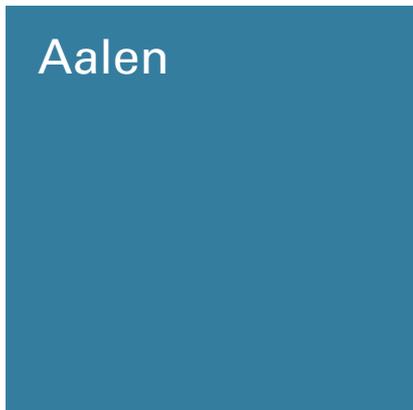
Das IEM engagiert sich in der Verwaltungskoordination:

- Optimierung der zeitlichen Verwaltungsabläufe / Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsverfahren
- Federführung / Projektleitung bei ausgewählten Planungs- und Bauvorhaben
- Moderation, Mediation und Konfliktmanagement bei der Abstimmung der fachlichen Anforderungen an Wohnungsbauvorhaben der Innenentwicklung

Die Modellvorhaben erproben diese potenziellen Arbeitsfelder des Innenentwicklungsmanagements in der Praxis. Dabei setzen sie den jeweiligen lokalen Gegebenheiten und Herausforderungen angepasste Schwerpunkte (vgl. Portraits der Modellvorhaben auf den folgenden Seiten). In der Gesamtschau werden im Forschungsfeld so Erfahrungen zu allen beschriebenen Aufgabenbereichen gesammelt.



Aufgabenbereiche des Innenentwicklungsmanagements
Quelle: Quaestio



Riegerareal in der nördlichen Innenstadt

Foto: Harald Habermann

Ausgangssituation und Herausforderungen

Die Stadt Aalen verzeichnet durch eine günstige Wirtschaftsstruktur und stetig steigende Bevölkerungszahlen eine zunehmende Wohnraumnachfrage. Eine Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotenziale ist damit unerlässlich. Die Stadt kann bereits auf eine langjährige Erfahrung in der nachhaltigen Innenentwicklung zurückgreifen. Seit knapp 20 Jahren werden in Aalen Innenentwicklungspotenziale erhoben. Im Jahr 2010 wurde das daraus entwickelte Baulandkataster im Internet veröffentlicht. Es bildet den Suchrahmen für Nachverdichtungspotenziale und dient als Grundlage für die Bauleitplanung. Auch bei der Beantwortung von Bauplatzanfragen ist das Kataster hilfreich. Darüber hinaus betreibt die Stadt Aalen durch Konversion von Gewerbebrachen und die Mobilisierung ehemaliger Bahnliegenschaften ein aktives und umfassendes Flächenrecycling. Gemeinsam mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft wurde das

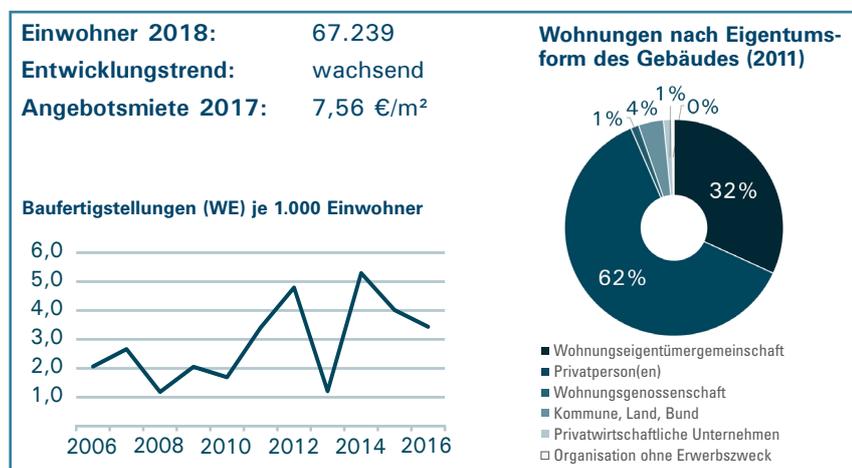
Handlungsprogramm Wohnen aufgelegt. In diesem Rahmen werden ältere Geschosswohnungsbaubestände (1950er- bis 1970er-Jahre) durch zeitgemäße Neubebauung ersetzt oder u.a. durch energetische Sanierungen nachhaltig weiterentwickelt. Zudem entstehen an mehreren Standorten im Stadtgebiet auf bisherigen Gewerbebrachen oder untergenutzten Grundstücken neue Wohngebäude.

Konzept und Vorgehensweise

Die Stadt Aalen möchte durch den Einsatz einer Innenentwicklungsmanagerin die wohnbauliche Innenentwicklung befördern. Die Innenentwicklungsmanagerin soll die verwaltungsinternen Innenentwicklungsprozesse koordinieren und begleiten, das Thema Innenentwicklung als „Kümmerer“ noch stärker als bislang in den Fokus der Öffentlichkeit rücken und Beratungs- und Koordinierungsfunktionen für Eigentümer, Bauherren, Planer und Investoren übernehmen. Im Rahmen des Modellvorhabens wird geprüft, wie die Innenentwicklung hier-

durch sinnvoll unterstützt werden kann. Das Innenentwicklungsmanagement in der Stadt Aalen wird durch ein Anfang 2017 eingerichtetes Förderprogramm flankiert. Dieses soll private Maßnahmen der Innenentwicklung mit städtischen Fördermitteln unterstützen. Finanziert wird es – neben einer einmaligen Anschubfinanzierung aus dem städtischen Haushalt – über einen „Innenentwicklungsfonds“, der sich aus einem moderaten Aufpreis auf städtische Bauplätze in der Außenentwicklung speist. Über eingegangene Zuwendungsanträge entscheidet ein interdisziplinär besetztes Auswahlgremium, der Innenentwicklungsbeirat.

Regelmäßige von der Stadt Aalen angebotene Informationsveranstaltungen sollen zu einer Verstetigung der Themen Innenentwicklung und nachhaltige Stadtentwicklung in der Öffentlichkeit beitragen (vgl. S. 7). Ortsvorsteher und Gemeinde- bzw. Ortschaftsräte sollen als lokale Multiplikatoren den Stellenwert einer verstärkten Innenentwicklung zusätzlich hervorheben.



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stadt Aalen, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt

Stand der Umsetzung im Modellvorhaben

Die Stelle der Innenentwicklungsmanagerin ist seit Dezember 2016 besetzt. Die verwaltungsinterne Zusammenarbeit zur Förderung der Innenentwicklung wird durch eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe sichergestellt.

Das Baulandkataster bietet privaten Bauwilligen, aber auch Bauträgern, Investoren und Architekten die Möglichkeit, sich über bestehende Flächenpotenziale zu informieren. Dies wird zunehmend genutzt. Die Stadt Aalen erreichen immer wieder entsprechende Anfragen, die an die Flächeneigentümer weitergeleitet



Parkplätze am
östlichen
Stadtgraben

Foto: Stadt Aalen (Stadtplanungsamt)



Erschließung und
Bautätigkeit auf
dem Stadtvoval

Foto: Franz Müller

werden können. Kleinere Baulücken und Einzelgrundstücke konnten so bereits erfolgreich aktiviert werden.

Das aufgelegte kommunale Förderprogramm ist ebenfalls auf reges Interesse gestoßen. Bis Mai 2018 konnten bereits 36 Anträge beschieden werden, sodass bereits nach und nach an einigen Stellen im Stadtgebiet neuer, zeitgemäßer Wohnraum gefördert entstehen kann.

Die Stadt Aalen möchte neben klassischen Baulücken und kleineren Grundstücken auch komplexere Konstellationen mit Chancen für größere Bauvolumina aktivieren. Erste Flächen, die im Rahmen des Forschungsfeldes einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden sollen, wurden bereits identifiziert. Im weiteren Projektverlauf werden hierfür unterschiedliche Aktivierungsansätze erprobt.

Ansprechpartnerin

Stadtverwaltung Aalen
Stadtplanungsamt
Ann-Kathrin Schneeke
E-Mail: innen@aalen.de

Einen Bewusstseinswandel anstoßen – Die Aalener Vortragsreihe zur Innenentwicklung

In einer neuen Vortragsreihe beleuchtet die Stadt Aalen das Thema Innenentwicklung aus verschiedenen Blickwinkeln, verdeutlicht die zahlreichen Vorzüge für die Stadtgesellschaft und schafft somit ein Bewusstsein für nachhaltige Siedlungsentwicklung.

Der Auftakt erfolgte im Oktober 2017 in Kooperation mit dem BUND Ostwürttemberg. Herr Baubürgermeister Steidle stellte die Chancen der Innenentwicklung in der Stadt Aalen vor und diskutierte anschließend mit rund 40 Interessierten über die Vorzüge der Innenentwicklung sowie den Flächenverbrauch und die Kostennachteile von Außenentwicklungen. Der Appell an diesem Abend war es, als Multiplikator für Innenentwicklung die Vorteile weiterzuverbreiten.

Im Februar 2018 wurde die Vortragsreihe mit dem Thema „Baugruppen! Gemeinsam bauen“ mit drei Kurzvorträgen, einer Diskussionsrunde und einem Workshop fortgeführt. Hierzu wurden der Architekt Markus Zilker und der Baugruppenberater Karl H. Slabschi, zwei Experten aus Wien, in das Aalener

Rathausfoyer eingeladen, um über ihre intensiven Erfahrungen zu berichten. Zudem wurde eine Videobotschaft des Wiener Stadtrats Christoph Chorherr gezeigt. Alle drei berichteten über die Erfolge der Baugruppen in der österreichischen Hauptstadt und empfahlen ausdrücklich, dass dieses Modell auch in Aalen mehrfach unterstützt werden sollte.

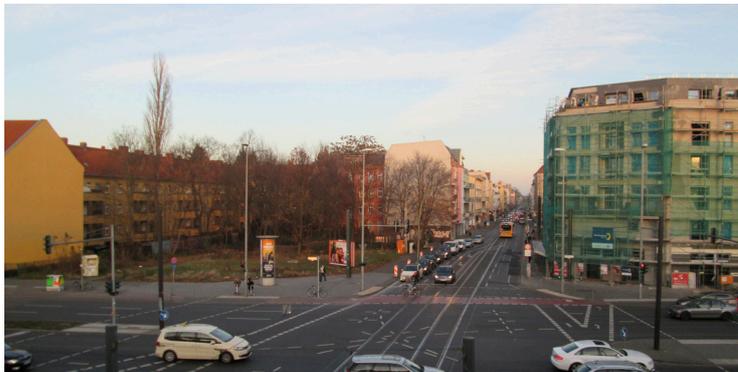
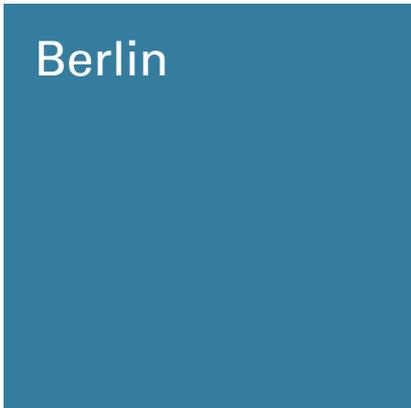
So finden sich im vorgestellten Baugruppenhaus neben den individuellen Wohnungen auch Gemeinschaftsräume, die tägliche Begegnungen der Bewohner ermöglichen. In den unteren Etagen werden Gewerbeflächen angeboten. Ebenso gibt es einen Fahrradkeller, eine Werkstatt und den gemeinschaftlichen Garten. Diese Wohnform steht somit für eine nachhaltige Entwicklung, die soziales Miteinander sowie wirtschaftliches und ökologisches Wohnen in Einklang bringen.

An die Vorträge schloss sich auf dem Podium und in den Zuhörerreihen eine Diskussion zu den Chancen und Möglichkeiten für alternative Baumodelle in Deutschland und auch für die Stadt Aalen an. Auf großes Interesse stieß auch

der samstägliche Workshop mit Markus Zilker und Karl H. Slabschi. Unter den fast 30 Interessierten waren neben örtlichen Architekten viele Mitglieder der Aalener Baugruppe „GeniAal“ und Vertreter einer Baugemeinschaft aus Schwäbisch Gmünd. Sie erhielten neue Impulse für ihr konkretes Vorhaben im Baugebiet Schlatäcker. Insgesamt hatten die beiden Referenten das Thema Baugruppen äußerst spannend aufbereitet und zahlreiche Interessierte für das neue Wohnformat begeistert.

Diesen gelungenen Auftakt aus Vorträgen, Diskussionen und Workshop möchte die Stadt Aalen nutzen, um in den kommenden Jahren weitere Themen der Innenentwicklung wie „Grün in der Stadt“, „soziale Aspekte der Innenentwicklung“, „bezahlbarer Wohnraum gesucht“ oder „Nachhaltige Stadtentwicklung, zwischen Dichte und Qualität“ vorzustellen, zu diskutieren und nach Möglichkeit auch gemeinsam weiterzuentwickeln.

Andreas Steidel
Stadtplanungsamt der Stadt Aalen



Potenziale für neuen Wohnungsbau am S-Bahnhof Adlershof
Foto: Henning Roser, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Ausgangssituation und Herausforderungen

In der stark wachsenden Metropole Berlin ist aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs eine Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen notwendig. Hierfür existieren bereits Strukturen, Ressourcen, Instrumente und Erfahrungen in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Hervorzuheben ist die im Jahr 2013 eingerichtete Wohnungsbauleitstelle, die zentrale Anlaufstelle für die Bezirke, für Investoren und alle anderen Akteure des Berliner Wohnungsmarktes ist. Ihre Hauptaufgabe liegt in der Übernahme der zentralen Aktivitäten des Innenentwicklungsmanagements. Im Rahmen des Modellvorhabens werden aufbauend auf den bisherigen Erfahrungen und Ressourcen die bestehenden Handlungsroutinen innerhalb der Verwaltung geprüft und weiterentwickelt.

Konzept und Vorgehensweise

Das Modellvorhaben Berlin entwickelt und erprobt Instrumente zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen auf einer kleineren Maßstabsebene in ausgewählten Handlungsräumen, um sie anschließend in gesamtstädtische Strategien zu überführen. Auf diesem Wege soll das Spektrum der Wohnungsbauleitstelle gezielt erweitert werden.

Räumlich liegt der Fokus auf gut angebundenen Standorten im Umkreis von U- und S-Bahnstationen. Mit Unterstützung externer Fachbüros werden alle potenziellen Wohnbauflächen erhoben, hinsichtlich ihrer Eignung bewertet und in das bestehende Wohnbauflächeninformationssystem eingepflegt. Anschließend werden für ausgewählte Standorte Potenzialanalysen bzw. Machbarkeitsstudien erstellt. So können die notwendigen Rahmenbedingungen, die städtebaulichen und ggf. wohnungspolitischen Ziele sowie die damit verbundenen Handlungserfordernisse aufgezeigt werden. Im Rahmen des Modellvorhabens soll zudem die aufsuchende Beratung

erprobt werden. Einzelne Eigentümer von identifizierten Potenzialflächen sollen angesprochen werden, um eine Aktivierung der Flächen zu ermöglichen. Die gezielte Einbeziehung der Nachbarschaften sowie weiterer involvierter Akteure (z.B. Bezirke, städtische Wohnungsbaugesellschaften, soziale Träger) soll zur Erhöhung der Neubauakzeptanz beitragen.

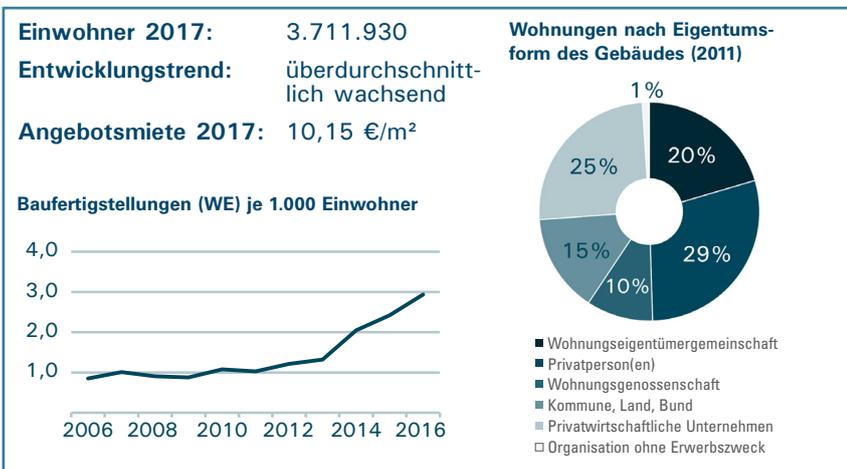
Stand der Umsetzung im Modellvorhaben

Die Analysen im Umkreis der U- und S-Bahnstationen haben insgesamt 171 Standorte als Prüfpotenziale identifiziert, für die jeweils detaillierte Steckbriefe erarbeitet wurden. In diese sind zur Einschätzung der Eignung als Wohnungsbaustandort eine Vielzahl relevanter Informationen aus unterschiedlichen Datenquellen eingeflossen (z.B. Liegenschaftskataster, Daten zur Dichte und Siedlungsstruktur, Luftbilder, ...). In weiteren Arbeitsschritten werden aus diesen Prüfpotenzialen konkrete Standorte herausgefiltert, für die Machbarkeitsstudien erarbeitet werden.

Parallel werden in Berlin bereits von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Handlungsempfehlungen zur Eigentümeransprache und zur Einbindung der Nachbarschaften erarbeitet. Diese sollen anschließend an den ausgewählten Standorten beispielhaft erprobt werden.

Ansprechpartner

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Wohnungsbauleitstelle
Markus Richter
Tel.: 030 / 90139-4024
E-Mail: markus.richter@sensw.berlin.de



Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt



Werkstattverfahren Karl-Holtz-Straße in Marzahn-Hellersdorf
 Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
 Foto: M. Hoffmann

Clearingstelle – Ressortübergreifende Steuerung zur Beschleunigung des Wohnungsneubaus

Die Schaffung von zusätzlichem, insbesondere bezahlbarem Wohnraum ist eines der prioritären Ziele des Senats von Berlin. Mit dem Senatsbeschluss im Februar 2018 zur Einrichtung einer „Clearingstelle - Ressortübergreifende Steuerung zur Beschleunigung des Wohnungsneubaus“ sind die Voraussetzungen für die Beschleunigung und stärkere politische Steuerung des Wohnungsneubaus in Berlin geschaffen worden.

Zielkonflikte im Wohnungsneubau sollen künftig schneller innerhalb einer dreistufigen Entscheidungsstruktur gelöst werden. Wird auf den ersten beiden Ebenen keine Einigung erzielt, bringt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Senat eine Entscheidungsvorlage zur Beschlussfassung ein. Die Einbeziehung des gesamten Senats sorgt für Transparenz und einen breit getragenen Konsens, da über bestehende Problemfälle diskutiert und gemeinsam entschieden wird.

Zur Beschleunigung der Prozesse wurde die folgende Entscheidungsstruktur vereinbart:

Bei Zielkonflikten und weiteren Hemmnissen, die die Realisierung von Wohnungsneubauvorhaben verzögern, führt die Wohnungsbauleitstelle (WBL) Clearinggespräche und organisiert Entscheiderkonferenzen.

1. Stufe: Clearinggespräche

Die Clearingstelle des Senats (Wohnungsbauleitstelle) führt auf Antrag Vermittlungsgespräche auf Fachebene unter Einbindung der für den jeweiligen Konflikt einschlägigen Verwaltungen auf Senats- und Bezirksebene sowie weiterer Akteure, beispielsweise der jeweiligen Vorhabenträger. Bei Problemen übernimmt sie als „Clearingstelle“ die Moderation bzw. Mediation. Zur aktiven Beschleunigung führt sie eine Konfliktliste „Wohnungsneubauvorhaben“ als zentrales Entscheidungsinstrument.

Aufgrund der erheblichen Bedeutung des Wohnungsneubaus für die Stadt wurde die Wohnungsbauleitstelle bereits zum 1. Januar 2018 direkt dem zuständigen Staatssekretär für Wohnen als Stabstelle unterstellt.

2. Stufe: Entscheiderkonferenz auf Senatoren- / Staatssekretärebene (Steuerungsausschuss Wohnungsbau)

Soweit auf Fachebene innerhalb von zwei Monaten keine Lösung erzielt werden konnte, entscheidet der Steuerungsausschuss Wohnungsbau unter Vorsitz der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen auf der Basis vorliegender fachlich geprüfter Lösungsmöglichkeiten.

Die Wohnungsbauleitstelle bereitet die Entscheiderkonferenzen unter Einbindung der Beteiligten (betroffene Senatsressorts, weitere Hinzuzuziehende wie der Bezirk, der Vorhabenträger, etc.) vor. Die ständigen Mitglieder sind die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, die Senatskanzlei, die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz und die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe. Der Steuerungsausschuss Wohnungsbau tagt monatlich.

3. Stufe: Senatsentscheidung

Soweit im Steuerungsausschuss Wohnungsbau nach zweimaliger Behandlung keine Lösung erzielt werden konnte, legt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen dem Senat einen Entscheidungsvorschlag zur Beschlussfassung vor.



Ablauf des Clearingsprozesses
 Quelle: verändert nach Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Markus Richter
 Senatsverwaltung für
 Stadtentwicklung und Wohnen
 Wohnungsbauleitstelle

Hamburg- Altona



Eindrücke der Bebauung entlang der Hauptverkehrsachsen

Foto: Marco Tschubel, Bezirksamt Altona

Ausgangssituation und Herausforderungen

In der stark wachsenden Stadt Hamburg besteht ein steigender Bedarf insbesondere an preisgünstigem Wohnraum. Insofern ist es notwendig, durch verstärkten Wohnungsneubau möglichst viele Wohnungen zu schaffen. Erhebliche Flächenpotenziale wurden in den letzten Jahren bereits aktiviert. Um der Verpflichtung des Bezirks Altona, künftig jährlich 1.500 Wohnungen zu genehmigen, nachkommen und gleichzeitig sensible Bereiche schützen zu können, sollen nun auch schwieriger zu entwickelnde Bereiche in den Fokus genommen werden. Hier wurde durch das Bezirksamt Altona ein hohes Verdichtungspotenzial entlang von hochbelasteten Ausfallstraßen („Magistralen“) festgestellt, das bislang noch nicht in nennenswertem Umfang aktiviert werden konnte. Neben erheblichen Potenzialen für den Wohnungsbau besteht dort die Chance, an bisherigen Durchgangs- und Zwischenräumen neue urbane Qualitäten zu erzeugen sowie die Wohn- und

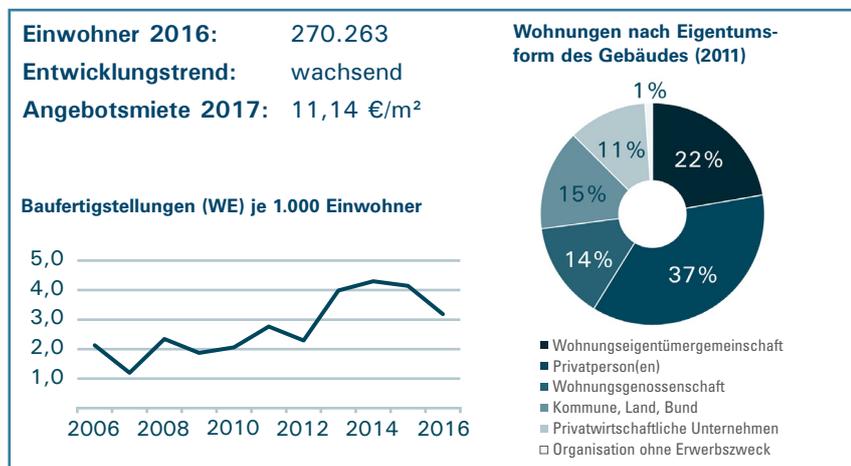
Aufenthaltsqualität zu verbessern. Diese Potenziale sollen beispielgebend für die Gesamtstadt im Rahmen des Modellvorhabens herausgearbeitet werden. Dabei kann auf Erkenntnissen aus dem Wohnungsbauprogramm Altona 2017 aufgebaut werden, das bereits Analysen der Bebauungsstrukturen, Eigentümer und Nutzungen enthält.

Konzept und Vorgehensweise

Handlungsschwerpunkt des aktiven Innenentwicklungsmanagements in Hamburg-Altona ist zum einen die Umwandlung und Verdichtung von Einfamilien- und Reihenhausquartieren zugunsten von nachfrage- und insbesondere altersgerechtem Wohnen im Geschosswohnungsbau. Zum anderen sollen in gewerblich bzw. kerngebietstypisch genutzten Bereichen die Möglichkeiten einer wohnbaulichen Nachverdichtung genutzt werden. Dafür werden im Rahmen des Modellvorhabens die erforderlichen Sach- bzw. Fachkompetenzen, insbesondere im Städtebau und in der Immobilienwirtschaft, mit

Verfahrens- und Prozesskompetenzen bezogen auf Beteiligung, Politik und Verwaltung kombiniert. Konzeptionelle und immobilienbezogene Ansätze werden eng verzahnt, um eine solide Grundlage für Beteiligungsprozesse und die anschließende Planung und Realisierung zu erhalten.

Im Einzelnen werden zunächst vertiefende Standortuntersuchungen und Machbarkeitsanalysen entlang der ausgewählten Magistralen durchgeführt. Daran anschließend werden besonders geeignete Beispielquartiere zur prioritären Mobilisierung ausgewählt. Dies schließt auch die Kontaktaufnahme zu Eigentümern, Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Vertretern der Wohnungswirtschaft ein, um die jeweiligen Interessenslagen zu sondieren. Strategien zur Mobilisierung der ausgewählten Flächenpotenziale werden mit Hilfe von Experten aus der Immobilien- und Projektentwicklung erarbeitet und anschließend praktisch erprobt. Dies umfasst auch die Einbeziehung der Nachbarschaften, um alle Akteure für deren Bedürfnisse zu sensibilisieren und zugleich die Akzeptanz für den Wohnungsneubau zu erhöhen.



Datengrundlage: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt

Stand der Umsetzung im Modellvorhaben

In Hamburg-Altona wurde eine interdisziplinäre Projektgruppe zur Begleitung des Gesamtprozesses ins Leben gerufen. Dieser gehören Vertreter des Bezirksamts, der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation, des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen sowie der HafenCity Universität Hamburg und beauftragter externer Planungsbüros an.



Typische Einzelhandelsnutzung an einer Hauptverkehrsachse

Foto: Marco Tschubel, Bezirksamt Altona



Einfamilienhausbebauung entlang der Hauptverkehrsachsen

Foto: Marco Tschubel, Bezirksamt Altona

In Zusammenarbeit mit den beauftragten Planungsbüros wurden potenziell für Nachverdichtung geeignete Standorte entlang der Magistralen näher untersucht. Für insgesamt neun Gebiete wurden umfangreiche Steckbriefe erarbeitet. Auf dieser Grundlage wurden schließlich drei Modellquartiere zur prioritären

Bearbeitung im Modellvorhaben ausgewählt und mit der Politik abgestimmt.

Daraufhin wurden vom beauftragten Büro Vorschläge für einsetzbare Instrumente und Strategien zur Mobilisierung der Flächen erarbeitet.

Ansprechpartner

Bezirksamt Altona
 Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
 Marco Tschubel
 Tel.: 040 / 42811-6219
 E-Mail:
 marco.tschubel@altona.hamburg.de

Wohnungsbau entlang von Hauptverkehrsachsen – Die Magistralenstrategie

Zur Schaffung eines erschwinglichen sowie ausreichenden Wohnungsangebots hat sich der Bezirk Altona gegenüber dem Senat der Freien und Hansestadt Hamburg zur Genehmigung von jährlich 1.500 Wohnungen verpflichtet. Dabei stehen die Nachverdichtungspotenziale im bereits erschlossenen Siedlungsbereich im Fokus der Stadtentwicklung. Hierzu tragen sowohl große Projekte, wie zum Beispiel die Neue Mitte Altona und das Holstenquartier, als auch kleinere Projekte bei.

Zum langfristigen Schutz der für die Naherholung der Bevölkerung sowie für die Land- und Forstwirtschaft wertvollen Freiflächen suchte der Bezirk nach weiteren Potenzialen, deren Aktivierung sich in ein nachvollziehbares Gesamtkonzept einbettet. Das Ergebnis bildet die Magistralenstrategie, die für die Verknüpfung der Innenentwicklungspotenziale und die Aufwertung des Stadtraumes entlang der Hauptverkehrsstraßen in Altona steht. Dadurch sollen die Funktion der Hauptverkehrsstraßen als Visitenkarte einer Stadt gestärkt und ihre Abschnitte als wichtige Orientierungs- und Identifikationspunkte unterstützt werden.

Räumlich konzentriert sich die Magistralenstrategie auf die Bundesstraße B431, welche den Bezirk Altona in Richtung

Wedel durchquert sowie die Achse Bahnenfelder Chaussee – Luruper Chaussee – Luruper Hauptstraße, die nördlich von der B431 abzweigt und in Richtung Schenefeld führt.

Entlang dieser Straßen hat das Bezirksamt in einer überschlüssigen Berechnung ein theoretisches Potenzial von ca. 20.000 Wohneinheiten ermittelt. Um das tatsächliche Potenzial zu erahnen genügt allein der Blick des aufmerksamen Betrachters: Baulücken, Wohn- und gewerbliche Gebäude mit niedriger Geschoszahl, geringe Grundstücksauslastung, offene Bauweise, Leerstände... All das sind vielversprechende Anknüpfungspunkte zur Schaffung urbaner Strukturen und Angebote, begleitet von einer Erhöhung der städtebaulichen Qualität, einer Verbesserung der Wohnverhältnisse mit (im Gegensatz zur heute offenen Bauweise) lärmabgewandten Seiten und einer steigenden Aufenthaltsqualität im Straßenraum durch Anpassung der Nebenflächen an heutige Bedürfnisse und Ansprüche.

Allerdings hat sich schon zu Beginn die Schwierigkeit dieser Aufgabe abgezeichnet. Besonders der Anspruch auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse darf bei der Magistralenentwicklung nicht außer Acht gelassen werden, sondern muss vielmehr Bedingung derselben sein. Als

zentrale Herausforderungen wurden städtebauliche, landschaftsplanerische und planungsrechtliche Aspekte, Lärm- und Luftschadstoffimmissionen, das Image „Wohnen an der Hauptstraße“ und nicht zuletzt die Eigentümersituation ausgemacht.

Die bislang geführte Diskussion im Nachgang des Bekanntwerdens der Magistralenstrategie zeigt, dass noch Überzeugungsarbeit zu leisten ist. Im Vordergrund stehen dabei Zweifel an gesunden Wohnverhältnissen an Hauptverkehrsstraßen, die mit der unbestrittenen Lärm- und Luftschadstoffbelastung begründet werden. Eng damit verbunden ist sicherlich auch das Image des Wohnens an einer Hauptverkehrsstraße, auf das sicher nur durch gute Praxisbeispiele Einfluss genommen werden kann. Im Übrigen sind zentrale Bausteine zur Erhöhung der (Nutzer-)Akzeptanz die klare Kommunikation des Anlasses der Magistralenstrategie, der bestehenden Belastungen an Hauptverkehrsstraßen, der möglichen Lösungswege und der damit einhergehenden Vorteile.

Frank Conrad

Leiter des Fachamts
 Stadt- und Landschaftsplanung
 im Bezirksamt Altona

Ludwigsfelde



Unbebaute Flächen in der Kernstadt

Foto: Stadt Ludwigsfelde

Ausgangssituation und Herausforderungen

Die unweit der Stadtgrenze Berlins gelegene Stadt Ludwigsfelde verzeichnet seit 2014 einen deutlichen, wanderungsbedingten Bevölkerungszuwachs. Durch die gute Anbindung an Berlin ist Ludwigsfelde auch für Berufspendler attraktiv. Zukünftig wird deshalb mit einem weiteren Bevölkerungswachstum gerechnet. Der anhaltende Siedlungsdruck lässt die Stadt bei der Deckung des Wohnungsbedarfs sowohl im Einfamilienhausbau wie auch im Geschosswohnungsbau allerdings flächenmäßig an ihre Grenzen stoßen. Die Kernstadt wird durch eine Autobahn, Bundes- sowie Landesstraßen und die Eisenbahn durchkreuzt. Großflächige Industrie- und Gewerbegebiete schränken die Entwicklungsmöglichkeiten zusätzlich ein. Eine Ausdehnung in den Freiraum ist aufgrund der raumordnerischen Vorgaben nur begrenzt möglich. Die bereits bekannten Wohnbaupotenzialflächen innerhalb der Kernstadt müssen daher kurz- bis mittelfristig aktiviert werden,

um dem steigenden Wohnraumbedarf gerecht zu werden. So soll auch die Stadtmitte in ihrer Funktion als Versorgungszentrum weiter gestärkt werden.

Konzept und Vorgehensweise

Die Stadt Ludwigsfelde plant, einen Innenentwicklungsmanager einzusetzen, der die Stadtverwaltung bei der Aktivierung der Wohnbauflächenpotenziale unterstützt und die entsprechenden Aufgaben bündelt und umsetzt. Im Rahmen des Modellvorhabens soll zunächst eine Erfassung der bestehenden Wohnungsbaupotenziale erfolgen, die anschließend regelmäßig fortgeschrieben wird. Ausgewählte Potenziale sollen darauf aufbauend durch das Innenentwicklungsmanagement mobilisiert werden. Hierbei sollen neue Methoden und Instrumente der Flächenaktivierung und Eigentümeransprache entwickelt und erprobt werden.

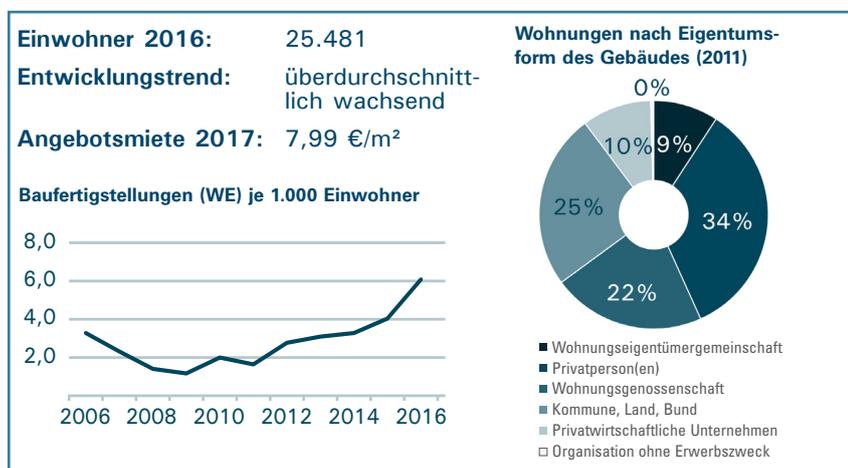
Konkret sollen für die identifizierten Potenzialflächen zunächst städtebauliche Ideen entwickelt werden. Gemeinsam mit den Eigentümern sollen die Pla-

nungen anschließend konkretisiert und umgesetzt werden. Dem Innenentwicklungsmanagement kommt dabei vor allem eine aktivierende, beratende und koordinierende Funktion zu.

Stand der Umsetzung im Modellvorhaben

Im Modellvorhaben Ludwigsfelde wurden die für zusätzlichen Wohnungsbau in Frage kommenden Potenzialflächen im gesamten Stadtgebiet erfasst. Dabei konnten Wohnungsbaupotenziale in unterschiedlichen Siedlungsstrukturen festgestellt werden. Sowohl durch Nachverdichtungen in locker bebauten Einfamilienhausgebieten („Zweite Reihe“) wie auch in bestehenden Geschosswohnungsbausiedlungen könnte zukünftig zusätzlicher Wohnraum für die wachsende Bevölkerung geschaffen werden. Die Aktivitäten des Innenentwicklungsmanagements werden sich in der weiteren Arbeit zunächst auf die Aktivierung der Potenzialflächen in Geschosswohnungsbaubeständen fokussieren.

Um den Wohnungsneubau bestmöglich an den Bedürfnissen der Nachfragegruppen zu orientieren, wird parallel eine differenzierte Bevölkerungs- und Haushaltsprognose sowie eine darauf aufbauende Wohnungsnachfrageprognose erstellt. Diese dient in der Folge als Orientierungsrahmen für zukünftige Maßnahmen der Innenentwicklung.



Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt

Ansprechpartnerin

Stadtverwaltung Ludwigsfelde
Sachgebiet Bauleitplanung

Kirsten BöS

Tel.: 03378 / 827-216

E-Mail: kirsten.boes@ludwigsfelde.de



Nachverdichtungspotenziale in Ludwigsfelde
Fotos: Stadt Ludwigsfelde



Im Interview: Herr Bürgermeister Andreas Igel



Foto: Stadt Ludwigsfelde

Welche Bedeutung hat der Wohnungsbau in der Innenentwicklung im Kontext der Stadtentwicklung Ludwigsfeldes?

Igel: Die wichtigen Wohnstandorte in der Kernstadt Ludwigsfelde entstanden immer im Kontext industrieller Entwicklung. Dies begann in den 1930er-Jahren mit der Werksiedlung, dann in den 1950er-Jahren mit dem Dichterviertel als sozialistische Wohnstadt sowie den Geschosswohnungsbauquartieren aus den 1960er- bis 1980er-Jahren. Räumlich grenzen diese Quartiere zwar aneinander an, sie sind jedoch durch ihre Bautypologien sehr individuell geprägt. Zudem werden sie durch die Autobahn A10, die die Stadt von West nach Ost durchschneidet, voneinander getrennt.

Erst in den vergangenen 10 bis 15 Jahren ist es gelungen, diese Quartiere zum Beispiel mit Wegeverbindungen stadträumlich stärker zu verknüpfen und zentrale städtische Funktionen in diesen Quartieren sowie entlang der Berliner Straße auszubilden. Erst seit wenigen Jahren verfügt Ludwigsfelde damit über ein „richtiges“ Stadtzentrum. Der Wohnungsbau trägt dazu bei, die zusammenhängende Stadt- und Siedlungsstruktur in der Kernstadt Ludwigsfelde mit dem Fokus auf das Stadtzentrum weiter zu stärken.

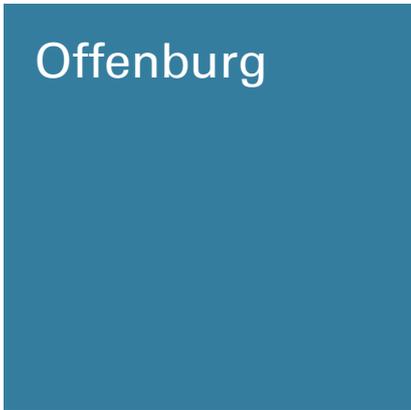
Welche besonderen Innenentwicklungspotenziale bestehen in Ludwigsfelde und mit welcher Gebietstypologie verbinden sich diese?

Igel: Entwicklungspotenziale für den Wohnungsbau bestehen insbesondere auf Freiflächen sowie auf Innen- bzw. Hofflächen in den Geschosswohnungsbauquartieren aus den 1960er- bis 1980er-Jahren. Diese Flächen sind in der Regel fußläufig vom Stadtzentrum bzw. den Haupteinkaufsbereichen gelegen und verfügen über eine gute Infrastrukturausstattung im Umfeld. Weitere Potenziale liegen an den Rändern der Quartiere auf derzeit

durch Garagen belegten Flächen sowie entlang der Autobahn A10. Hier gilt es, die Anforderungen des Lärm- und Schallschutzes sowie an den Erhalt der Grün- und Freiraumstrukturen zu erfüllen.

Wo sehen Sie die größten Herausforderungen in der Innenentwicklung in Ludwigsfelde?

Igel: Nach der erfolgten Identifizierung der Innenentwicklungsflächen müssen zunächst die Anforderungen und Möglichkeiten für eine tatsächliche Mobilisierung als Wohnbaufläche geprüft werden. Dazu sind u.a. bau- und planungsrechtliche, eigentumsrechtliche, verkehrliche und erschließungsseitige Aspekte zu prüfen. Auf dieser Basis können konkrete Vorschläge für eine Wohnbebauung mit unterschiedlichen Typen entwickelt werden. Neben diesen Fragestellungen ist es von besonderer Bedeutung, bei den Wohnungsmarktakeuren sowie der Bevölkerung in Ludwigsfelde für das Thema Nachverdichtung und Innenentwicklung zu werben sowie Unterstützung und Akzeptanz zu sichern.



Potenzielle Wohnungsbauflächen in einem Ortsteil

Foto: Stadt Offenburg

Ausgangssituation und Herausforderungen

Offenburg verzeichnet als wachsende Kommune einen zunehmenden Wohnraumbedarf. Eine Wohnungsmarktstudie weist einen Bedarf von 5.200 Wohneinheiten (davon 4.200 als zusätzlicher Bedarf) bis 2030 aus. In Offenburg werden bereits erfolgreich verschiedene Instrumente der Flächenpotenzialerhebung und -bewertung angewendet und ein differenziertes planerisches Instrumentarium zur Schaffung von neuem Wohnraum eingesetzt. Aufbauend auf den langjährigen Erfahrungen wurde im Jahr 2014 ein Konzept zur Siedlungs- und Wohnraumentwicklung vor allem im Rahmen der Innenentwicklung erstellt. In einem „Bündnis für Wohnen“ setzen sich soziale Organisationen, Vertreter/innen der Wohnungswirtschaft sowie Mieter- und Vermieterverbände gemeinsam für eine verbesserte Wohnraumversorgung der Bevölkerung ein. Im Rahmen des Modellvorhabens kann das Innenentwicklungsmanagement daher an bereits etablierte Strukturen, Ressourcen, Instrumente und Erfahrungen

in der Stadtverwaltung anknüpfen. Vor diesem Hintergrund können die bereits bestehenden Handlungsrountinen in der Verwaltung gezielt überprüft und weiterentwickelt werden.

Konzept und Vorgehensweise

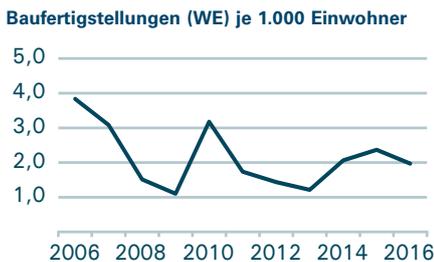
Im Modellvorhaben Offenburg werden zunächst die stadtentwicklungspolitischen und bodenordnerischen Grundsätze als Basis der nachfolgenden Aktivitäten politisch beschlossen. Anschließend werden die zukünftig prioritär zu aktivierenden Flächenpotenziale mit der Politik abgestimmt. Die Umsetzung und Aktivierung der einzelnen Flächen erfolgt anschließend in enger Abstimmung mit den Eigentümern und Bauwilligen, vorzugsweise in freiwilligen kooperativen Verfahren. Dabei sollen u.a. die Aktivitäten des bestehenden „Bündnis für Wohnen“ in Offenburg, die Aktivitäten der Wohnungswirtschaft und die kommunalen Maßnahmen zur bedarfsgerechten Siedlungs- und Wohnraumentwicklung koordiniert werden. Die Bausteine des Modellvorhabens beziehen sich somit auf die Weiterentwick-

lung der vorhandenen Informationen zu Innenentwicklungspotenzialen und der konkreten Tätigkeit des Innenentwicklungsmanagements zur Aktivierung der Potenziale. Des Weiteren soll ein dauerhaftes Evaluierungs- und Monitoringverfahren entwickelt werden, um eine laufende bedarfsorientierte Wohnraumentwicklung zu gewährleisten.

Stand der Umsetzung im Modellvorhaben

In Offenburg schafft seit März 2017 ein politischer Beschluss zu den gesamtstädtischen stadtentwicklungspolitischen und bodenpolitischen Grundsätzen eine verlässliche Basis für zukünftige Baurechtschaffungen. Bereits im Jahr 2015 wurden rund 60 Flächenpotenziale für den Wohnungsneubau erfasst. Im Modellvorhaben bewertete und priorisierte die Stadtverwaltung diese anhand vielfältiger Kriterien (z.B. Infrastrukturausstattung, ökologische Verträglichkeit, geeignete Wohnformen) hinsichtlich ihrer Eignung zur Schaffung von Wohnraum. Über das angelegte Kriterienraster und die priorisierten Flächenpotenziale wurden sowohl die Bürgerinnen und Bürger wie auch die Politik umfassend informiert. Sie konnten Anregungen geben und Änderungsvorschläge machen. Bei der Erörterung der priorisierten Flächen in den politischen Gremien haben sich insbesondere die ausführlich dargelegten Bewertungsmaßstäbe, die unterschiedliche fachliche Blickwinkel berücksichtigen, bewährt. Im Herbst 2017 wurden die in den nächsten Jahren prioritär zu entwickelnden Flächen vom Gemeinderat beschlossen. Die Entwicklungsgrundsätze und die konkrete Flächenaktivierung folgen nun im laufenden Jahr.

Einwohner 2016: 59.916
Entwicklungstrend: wachsend
Angebotsmiete 2017: 8,08 €/m²



Wohnungen nach Eigentumsform des Gebäudes (2011)



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stadt Offenburg, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt



Foto: Stadt Offenburg

Platz für neuen
Wohnraum in der Kernstadt

Ansprechpartner

Stadt Offenburg
Abteilung Flächenmanagement
Peter Winkels
Tel.: 0781 / 82-2274
E-Mail: Peter.Winkels@offenburg.de

Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik in einer dynamisch wachsenden Mittelstadt

Im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells der Stadt Offenburg (SIO) sowie der Grundsätze zur Baulandentwicklung wurde im März 2017 die Vorgehensweise zur Entwicklung von Bauland und Wohnraum in freiwilligen und kooperativen Verfahren bestätigt. Hierbei kann die Stadt Offenburg auf bewährte Strukturen innerhalb der Verwaltung und langjährige Erfahrungen bei den Verhandlungen mit den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern sowie mit Investoren zurückgreifen. Bei der Realisierung wird ein erprobtes Vertragswerk, bestehend aus fünf einzelnen Verträgen, eingesetzt. Dieses wird laufend fortgeschrieben.

Bislang hat die Stadt Offenburg darauf verzichtet, Grundstücke zur baulichen Entwicklung aktiv anzukaufen. Dies hat teilweise die Bereitstellung von Bauland

und Wohnraum verzögert oder auch verhindert.

Aus diesem Grund soll nun die aktive Liegenschaftspolitik, in Form von Zwischenerwerb, ergänzt durch anschließende Konzeptvergabe, die weiteren Bausteine zur zeitnahen Bauland- und Wohnraumentwicklung bilden. Ziel ist es, dass die Stadt Offenburg in aktuellen und zukünftigen Entwicklungsgebieten aktiv Grundstücksflächen ankauft. Durch die Übernahme von Grundstücken werden Entwicklungen beschleunigt oder überhaupt erst ermöglicht. Dies gilt vor allem dann, wenn einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer nicht an der Entwicklung teilnehmen möchten / können und einen Verkauf an die Stadt bevorzugen.

Die finanziellen Mittel hierfür werden ab Mai 2018 über den Haushalt in einem

Fonds zur Verfügung gestellt. Vorgesehen ist, dass sich dieser Fonds innerhalb der nächsten fünf Jahre, durch den Weiterverkauf der Grundstücke, mittel- bis langfristig selbst refinanziert (revolvierender Bodenfonds).

Grundstücke werden insbesondere dort erworben, wo eine bauliche Entwicklung von Wohnraum kurz- oder mittelfristig realistisch erscheint. Die aktive Ansprache von Eigentümerinnen und Eigentümern erfolgt nur in den Gebieten, die sich aktuell in der Bearbeitung befinden. Auf eine breite Öffentlichkeitsarbeit zu potenziellen Baugrundstücken in der Gesamtstadt wird bewusst verzichtet.

Ein Ankauf erfolgt nur dort, wo ein Erwerb über andere Programme, wie z.B. Sanierungsprogramme, Ankauf von leer stehenden Immobilien für spezielle Wohnzwecke etc., nicht möglich ist.

Beim Weiterverkauf der fertig erschlossenen und baureifen Baugrundstücke können durch Konzeptvergaben Vorgaben zur künftigen Bebauung gemacht werden. Neben wohnungspolitischen Zielen (Wohnungsmix) sind es auch städtebauliche Qualitäten, denen großes Gewicht eingeräumt wird. Der Kaufpreis ist nur ein weiteres Kriterium mit eher untergeordnetem Anteil an der Vergabeentscheidung.

Das Verfahren zur Konzeptvergabe wird mehrstufig im Sinne eines wettbewerblichen Dialogverfahrens gestaltet.

Oliver Martini
Stadt Offenburg
Erster Bürgermeister
Baudezernat



Quelle: verändert nach Stadt Offenburg

Regensburg



Potenziale für neuen Wohnraum durch Nachverdichtung und Konversion entlang der Guerickestraße
Foto: Stadt Regensburg

Ausgangssituation und Herausforderungen

Die Stadt Regensburg verzeichnet vor allem durch Zuzüge ein anhaltendes Bevölkerungswachstum. Insbesondere der Mietwohnungsbau wird in den kommenden Jahren mit der rasanten Bevölkerungszunahme nur schwer mithalten können. Entsprechend wird von der Stadt Regensburg bei der Schaffung bezahlbaren (Miet-)Wohnraums erheblicher Handlungsbedarf gesehen. Vor diesem Hintergrund möchte man im Modellvorhaben die derzeitigen Aktivitäten zur Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale gezielt ausbauen und damit der bereits erkennbaren Verknappung bezahlbaren Wohnraums entgegenwirken.

Konzept und Vorgehensweise

Im Rahmen der Wohnbauoffensive Regensburg möchte die Stadt das Wohnungsbauflächenmanagement vorantreiben und hat dazu eine verwaltungsinterne zentrale Schnittstelle eingerichtet („Innenentwicklungsmanager“). Die

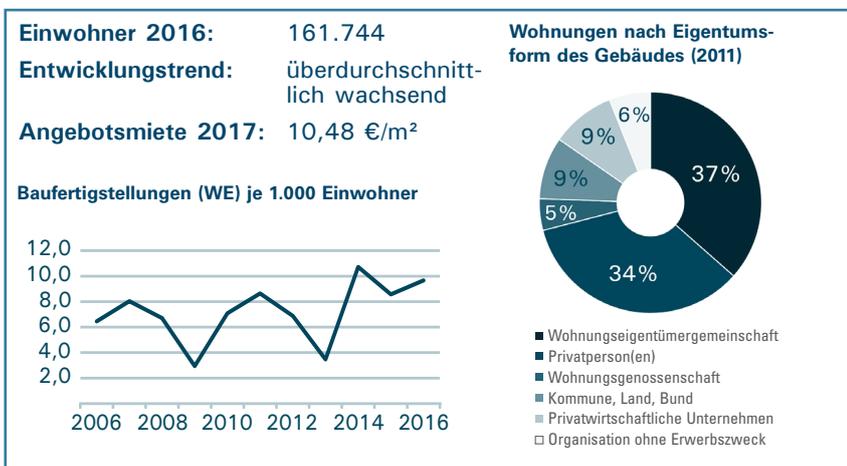
Aufgaben dieses Innenentwicklungsmanagers liegen in der Identifizierung und Priorisierung geeigneter Grundstücke zur Umnutzung oder Nachverdichtung, in der zielgerichteten Unterstützung der Bauwilligen und vor allem in der umfassenden verwaltungsinternen Betreuung und Beschleunigung anstehender Baugenehmigungs- sowie Baurechtschaffungsverfahren. Im Modellvorhaben sollen daher Strategien zur Identifizierung geeigneter Wohnbauflächen entwickelt und möglichst konkrete Wohnungsbauinitiativen generiert werden. Darüber hinaus sollen die Wohnungsbauprojekte durch eine beschleunigte Projektsteuerung innerhalb der Verwaltung bis zu den jeweils erforderlichen Genehmigungen begleitet werden. Zur Entwicklung liegenschaftspolitischer Strategien für bezahlbaren Wohnraum sollen alle relevanten Verbände und Wohnungsmarktakteure, aber auch bauwillige private Grundstückseigentümer einbezogen werden. Lokale und regionale Bündnisse spielen hier eine wichtige Rolle. Eine begleitende Öffentlichkeitsarbeit und

Bürgerinformationen über die Ziele der Stadt Regensburg und aktuelle Wohnungsbauaktivitäten ergänzen dies.

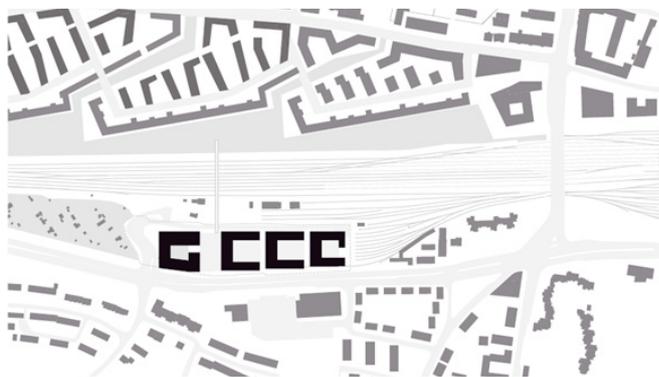
Stand der Umsetzung im Modellvorhaben

Die in Regensburg vorhandenen Wohnungsbaupotenziale in der Innenentwicklung wurden erfasst und hinsichtlich ihrer Eignung bewertet. Anschließend hat der eingerichtete Arbeitskreis, bestehend aus dem Stadtplanungsamt, dem Amt für Stadtentwicklung, dem Liegenschaftsamt und dem Bauordnungsamt, Flächen zur prioritären Bearbeitung im Forschungsfeld ausgewählt. Darunter befinden sich Flächen im Privateigentum und kommunale Liegenschaften. Mit ersten privaten Eigentümern und Bauwilligen werden bereits Möglichkeiten der wohnbaulichen Nutzung ausgelotet. Zur beschleunigten Bearbeitung der Wohnungsbauprojekte innerhalb der Stadtverwaltung wurde im Modellvorhaben eine Dienstanweisung erarbeitet. In Zukunft können so einzelne Vorhaben, die im Sinne der Wohnungsbauoffensive Priorität genießen, schneller bearbeitet werden.

Gemeinsam mit den örtlichen Wohnungsbaugenossenschaften, weiteren Wohnungsmarktakteuren und dem Mieterbund wurde in Regensburg das „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ reaktiviert. Durch dieses Gremium stehen die involvierten Akteure in einem kontinuierlichen Austausch über die Realisierbarkeit von mehr bezahlbarem Wohnraum in Regensburg.



Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Stadt Regensburg, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt



Lage des Projektgebiets an der Kirchmeierstraße

Quelle: BKK-3 ARCHITEKTUR ZT GMBH

Ansprechpartner

Stadt Regensburg
 Amt für Stadtentwicklung
 Florian Kleber
 Tel.: 0941 / 507-7666
 E-Mail:
 wohnbauoffensive@regensburg.de

Urbanes Gebiet Kirchmeierstraße**Hintergrund**

Im Jahr 2016 wurden im Rahmen der Wohnbauoffensive Potenziale für Nachverdichtungen und Umnutzungen ermittelt. Dabei wurde unter anderem ein etwa 20.000 m² großes Grundstück in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt identifiziert. Als ehemalige Bahn-Betriebsfläche befindet es sich allerdings in einer schwierigen Lage zwischen einer Hauptverkehrsachse und der Bahnlinie. Mit der Novellierung des Baurechts und der neu eingeführten Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ rückte die Potenzialfläche dennoch in den Fokus des Innenentwicklungsmanagements, da eine höhere Dichte und durch die flexiblere Nutzungsmischung die Entwicklung eines eigenständig funktionierenden Quartiers möglich wurde.

Konzept und Umsetzung

Zunächst wurde durch den Projektentwickler ein mehrstufiges, kooperatives Planungsverfahren ausgeschrieben. Ziel war es, anhand der Leitidee „Fair Wohnen“ und „Kreativflächen“ einen tragfähigen städtebaulichen Entwurf für das Areal zu entwickeln. Neben Einzelhandel, nicht störendem Gewerbe, Gastronomie und sozialen Infrastrukturen soll 100% öffentlich geförderter Wohnungsbau mit einer hohen Aufenthaltsqualität in den großzügig angelegten Innenhöfen entstehen. Eine erfolgreiche Konversion ist vor allem davon abhängig, dass die Schallschutzproblematik auf dem schmal geschnittenen Grundstück zufriedenstellend gelöst wird.

Auf Basis des Siegerentwurfs wird nun ein Bebauungsplan mit der Baugebietskategorie Urbanes Gebiet erstellt. Er sieht, aufgrund der hohen Schall-Emissionen, entlang der Verkehrswege eine geschlossene Bebauung vor. Das Gebiet wird in einen öffentlichen Bürohof im Westen und drei Wohnhöfe im Osten, verbunden durch einen öffentlichen Marktplatz, gegliedert. Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt entlang der Nordseite, die in die Tiefgaragen mündet und somit die Innenhöfe von Verkehr freihält. Die rund 250 Wohnungen werden allesamt im öffentlich geförderten Wohnungsbau erstellt (20% EOF („Einkommensorientierte Förderung“) I+II, 80% EOF III). Durch die Behandlung als Projekt der Wohnbauoffensive können neben der Beschleunigung durch die permanente Projektbegleitung seitens des Innenentwicklungsmanagements auch die internen Fristen zur Bearbeitung innerhalb der Stadtverwaltung halbiert und somit das gesamte Projekt beschleunigt werden.

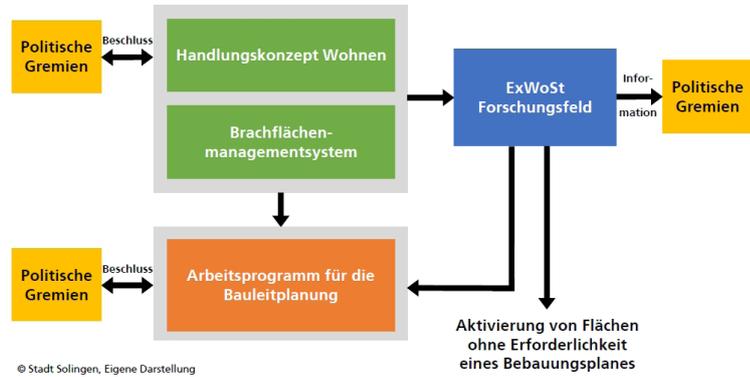


Das Konzept am Standort Kirchmeierstraße vereint Schallschutz, Aufenthaltsqualität und Nutzungsmischung

Quelle: BKK-3 ARCHITEKTUR ZT GMBH

Florian Kleber

Amt für Stadtentwicklung
 der Stadt Regensburg



© Stadt Solingen, Eigene Darstellung
 Inhaltliche Verzahnung der Innenentwicklungsprozesse in Solingen

Ausgangssituation und Herausforderungen

In Solingen besteht u.a. aufgrund von Wanderungsgewinnen und dem Rückgang von Mietpreisbindungen im geförderten Wohnungsbau Handlungsbedarf für eine strategische Neuausrichtung der Wohnungsmarkt- und Baulandpolitik. Daher erstellt die Stadt derzeit ein Integriertes Kommunales Handlungskonzept Wohnen. Bereits seit über 10 Jahren erfasst und überprüft die Verwaltung die vorhandenen Wohnbaupotenzialflächen in Solingen im Rahmen eines Wohnbaulandmanagements. Im Jahr 2016 wurde ein Brachflächenkataster erstellt, aus dem ebenso Potenzialflächen für Wohnungsbau abgeleitet werden.

Der Innenentwicklung kommt eine besonders hohe Bedeutung zu, da größere zusammenhängende Flächenpotenziale außerhalb der bestehenden Siedlungslagen aufgrund der stark bewegten Topographie kaum vorhanden sind. Zudem möchte die Stadt Solingen die vorhandene Infrastruktur auslasten, Brachflächen wieder nutzbar machen und Baulücken mobilisieren.

Konzept und Vorgehensweise

Innerhalb der Stadtverwaltung bilden die beteiligten Stadtdienste im Modellvorhaben ein Arbeitsteam „Innenentwicklung“, das in einem engen Austausch steht. Bei Bedarf werden zusätzliche Kollegen oder externe Experten hinzugezogen.

Die Grundlage stellt die stadtweite Erfassung von geeigneten Potenzialflächen dar. Im Rahmen des Modellvorhabens besteht die Möglichkeit, die Potenzialerschaffung und -bewertung zu vertiefen und die Aktivitäten zur Mobilisierung konkreter Wohnungsbaupotenziale auszubauen. Hierzu ist vorgesehen, für ausgewählte Flächen individuelle Mobilisierungsstrategien zu entwickeln. Dies umfasst z.B. die Überprüfung der bestehenden planungsrechtlichen Situation, die zielgerichtete Eigentümeransprache oder die Erarbeitung städtebaulicher Ideen und Konzepte.

Die Aktivitäten werden durch eine zielgruppenspezifische Öffentlichkeitsarbeit begleitet. Neben der Akzeptanzschaffung für Wohnungsbau in der Innenentwicklung sollen so Bauinteressenten,

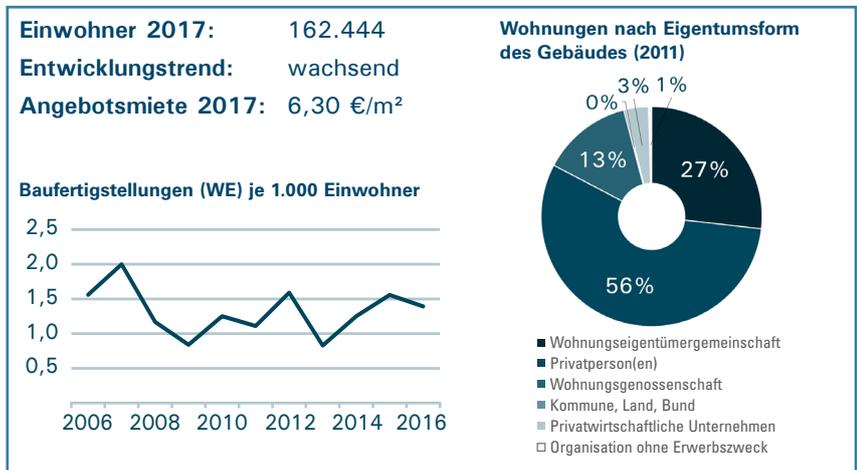
Investoren und Grundstückseigentümer zusammengebracht werden. Im Rahmen des Modellvorhabens beabsichtigt die Stadt Solingen dies durch ein Wohnbaulandkataster, welches voraussichtlich gegen Ende 2018 öffentlich zugänglich gemacht werden soll, zu unterstützen.

Stand der Umsetzung im Modellvorhaben

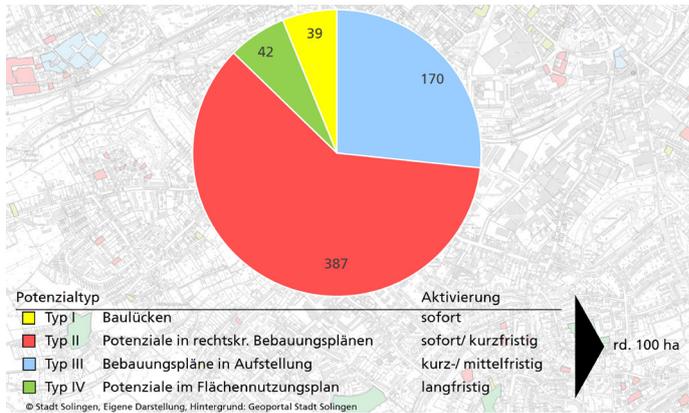
Das Kernarbeitsteam zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale wurde erfolgreich implementiert. Die Stadtdienstleitung Planung, Mobilität und Denkmalpflege bespricht mit Mitarbeitern aus der Abteilung Städtebauliche Planung regelmäßig die Projektstände und Vorgehensweisen. Bei Bedarf werden weitere Stadtdienste hinzugezogen und Ergebnisse oder Diskussionsstände in die bestehenden internen Abstimmungsformate eingebracht.

Die Flächenpotenziale für den Wohnungsbau wurden erfasst und aufbereitet. Sie bilden die Grundlage für die anschließenden Mobilisierungsschritte, auch wenn Erfassung und Monitoring Daueraufgaben bleiben. Die zukünftig zu aktivierenden Potenziale werden je nach Eignung für bestimmte Wohnformen im weiteren Verlauf priorisiert. Hierzu werden auch die Ergebnisse des derzeit noch in Arbeit befindlichen Handlungskonzeptes Wohnen herangezogen.

Die Sensibilisierung für die Innenentwicklung hat dazu geführt, dass Anfragen an die Bauberatung frühzeitig entsprechend der kommunalen Ziele qualifiziert und begleitet werden können. Es zeichnet sich bereits ab, dass erste Flächen, die in der Vergangenheit keiner wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden konnten, nun auch aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland mobilisiert werden.



Datengrundlage: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt



Anzahl an Potenzialflächen nach Potenzialtypen für die Gesamtstadt (Stand Ende 2017)

Ansprechpartnerin

Stadt Solingen
 SD Planung, Mobilität, Denkmalpflege
 SD-Leiterin Julia Gottlieb
 Tel.: 0212 / 290-4220
 E-Mail: j.gottlieb@solingen.de

Wohnbaulandkataster:

Funktionsweise und Bedeutung für die Innenentwicklung der Stadt Solingen

Die stadtwweit für Wohnungsbau geeigneten Potenzialflächen, für die bereits Baurecht besteht, reichen von Baulücken bzw. Brachflächen über minder- und zwischengenutzte Flächen bis hin zu ungenutzten Flächen in vorhandenen Bebauungsplänen. Einige dieser Potenziale sollen zukünftig in einem Wohnbaulandkataster veröffentlicht werden. Dadurch erhofft sich die Stadt Solingen eine verstärkte Mobilisierung der Flächen. So soll der Wohnungsneubau für die verschiedenen Zielgruppen in unterschiedlichen Marktsegmenten entsprechend der prognostizierten Bedarfe angekurbelt werden.

Funktionsweise des Wohnbaulandkatasters und potenzielle Nutzergruppen

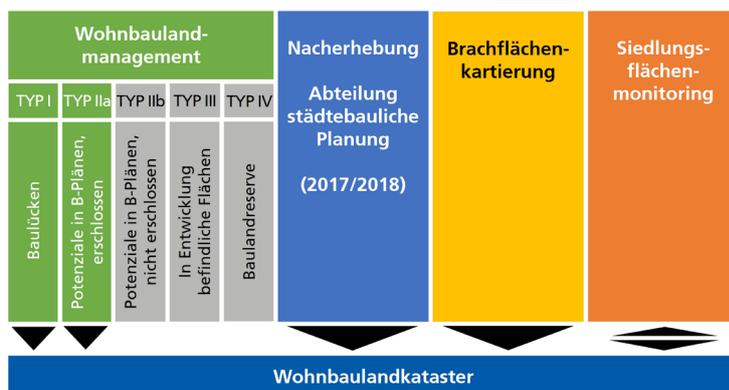
Die in Solingen vorhandenen Instrumente (Baulückenkataster, Brachflächenkataster, Wohnbaulandmanagement, Siedlungsflächenmonitoring, etc.) ermöglichen bereits einen umfassenden Überblick über bestehende Potenzialflächen. Das Wohnbaulandkataster führt

diese Informationen gezielt zusammen (vgl. untenstehende Abbildung). Zudem werden neue Potenzialflächen laufend erfasst und eingespeist sowie die Entwicklung bereits erfasster Potenziale nachgehalten. Hier spielt die Bauberatung eine wichtige Rolle: Sie ermittelt neue Potenzialflächen und macht Eigentümer geeigneter Flächen in der Beratung auf die Entwicklungsmöglichkeiten ihrer Flächen aufmerksam. Darüber hinaus unterstützt sie Wohnungsbauinteressenten mit Hilfe des Wohnbaulandkatasters bei der Suche nach geeigneten Grundstücken.

Zum Thema Innenentwicklung sollen zukünftig innerhalb des Internetauftritts der Stadt Solingen zielgruppenspezifische Angebote bereitgestellt werden. Ein wesentlicher Bestandteil dieser neuen Rubrik wird das Wohnbaulandkataster sein, welches sich in erster Linie an private Bauherren richtet. Diese können dort alle für diese Gruppe geeigneten Potenzialflächen im Stadtgebiet einsehen. Selbstverständlich können Eigentümer der Darstellung ihrer Flächen auch widersprechen.

Über online bereitgestellte Formulare haben die Nutzer u.a. die Möglichkeit, ihr Interesse an einzelnen Flächen zu äußern oder neue Potenzialflächen zu melden. Als Besonderheit bietet die Stadt Solingen den Interessenten an, deren Formulare an die jeweiligen Eigentümer weiterzuleiten, sofern diese im Vorfeld ihre Zustimmung erteilt haben. So besteht die Möglichkeit, Eigentümer und Interessenten unmittelbar zueinander zu führen, um Potenziale (schneller) zu mobilisieren.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, für Bau- und Erschließungsträger ausgewählte rechtskräftige Bebauungspläne zu veröffentlichen, in denen bislang noch ungenutzte Potenzialflächen mit fehlender Erschließung enthalten sind. Nach Straßennamen sortiert, werden hier jeweils eine Übersichtskarte, ein Bebauungsplanauszug sowie die dazugehörigen textlichen Festsetzungen zur Verfügung gestellt. Durch diesen digitalen Überblick soll es gelingen, Projektentwickler auf noch nicht genutzte Wohnbauflächen aufmerksam zu machen und die Aktivierung bzw. die diesbezüglich erforderliche Kontaktaufnahme mit den Eigentümern dieser Flächenpotenziale anzustoßen.



© Stadt Solingen, Eigene Darstellung

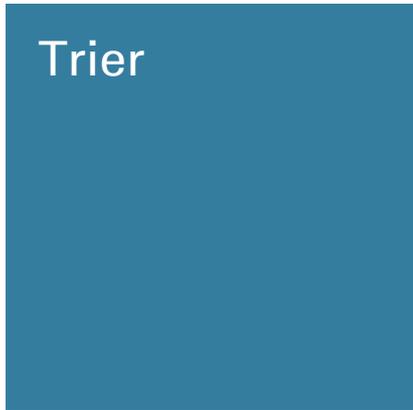
Datengrundlagen des Wohnbaulandkatasters

Tobias Berg

Abteilung Städtebauliche Planung,
 Sachgebietsleiter Verfahren und
 Sicherung der Bauleitplanung /
 Bauberatung

Julia Gottlieb

Stadtdienstleitung Planung, Mobilität,
 Denkmalpflege



Beispiel für ein Umnutzungsvorhaben im Blockinnenbereich
 – eine ehemalige Seifenfabrik
 Fotos: Stadt Trier

Ausgangssituation und Herausforderungen

Trier weist als wachsende Stadt in der Grenzregion zu Luxemburg einen angespannten Wohnungsmarkt auf. Die Stadt möchte vor diesem Hintergrund die Innenstadt als attraktiven Wohnstandort stärken. Im Rahmen der Konzepterstellung des Strategischen Entwicklungs- und Nutzungskonzept Innenstadt Trier 2025+ (SENI) wurden bereits Wohnungsbaupotenziale identifiziert (z.B. Brachen oder nicht optimal genutzte Bausubstanzen), die bislang nur bedingt genutzt wurden. Zudem äußerten Akteure der Innenstadt Beratungs- und Unterstützungsbedarfe insbesondere im Bereich Wohnen. Beispielhaft zu nennen sind Eigentümer, die ihre Wohnimmobilie sinnvoll umnutzen möchten. Eine besondere Herausforderung bei der Umnutzung stellen mitunter historische Bausubstanzen dar.

Konzept und Vorgehensweise

Im Rahmen des Modellvorhabens möchte die Stadt Trier ihre Aktivitäten zur Nutzung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale gezielt ausbauen. Hierfür wird ein „Innenstadt Projektmanager Wohnen“ eingesetzt. Dieser soll Kontakt mit privaten Investoren und (Klein-)Eigentümern aufnehmen und spezifische Nutzungsmöglichkeiten aufzeigen. Als projektorientierter Ansprechpartner, Berater und Moderator agiert er zwischen Fachämtern, Eigentümern und Investoren. Ziel ist die (frühzeitige) Vermittlung zwischen Angebot und Nachfrage und die kurzfristige Überführung von Projekten in die Umsetzung. In der Innenstadt soll so nicht nur durch öffentliche Aufwertungsmaßnahmen, sondern vor allem durch private Wohnungsbauprojekte ein nachhaltiger Strukturwandel ausgelöst werden.

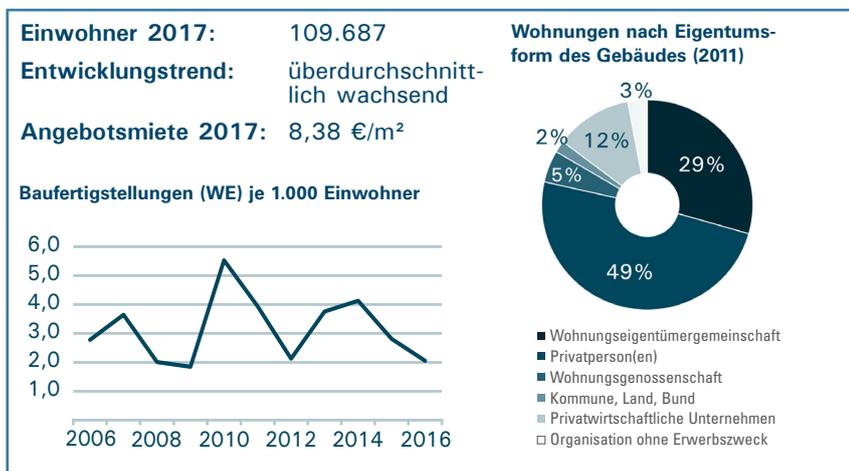
Zunächst werden im Modellvorhaben die Wohnungsbaupotenziale in der Innenstadt erfasst und um relevante Informationen ergänzt. Hierzu zählen z.B. die Eigentumsverhältnisse, die

planungsrechtliche Situation und potenzielle Nutzungskonflikte, die eine Realisierung erschweren könnten. Bei Nutzungskonflikten gilt es, die entgegenstehenden Interessen unter Einbeziehung der Akteure zu moderieren und auszugleichen. Die konkrete Umsetzung der Wohnungsbauvorhaben soll durch den Innenstadt Projektmanager Wohnen mit vorbereitet und in der Durchführung begleitet werden. Die Ergebnisse dieser Umsetzungsphase werden dokumentiert und bewertet, um eine Verstetigung der Ansätze sicherzustellen.

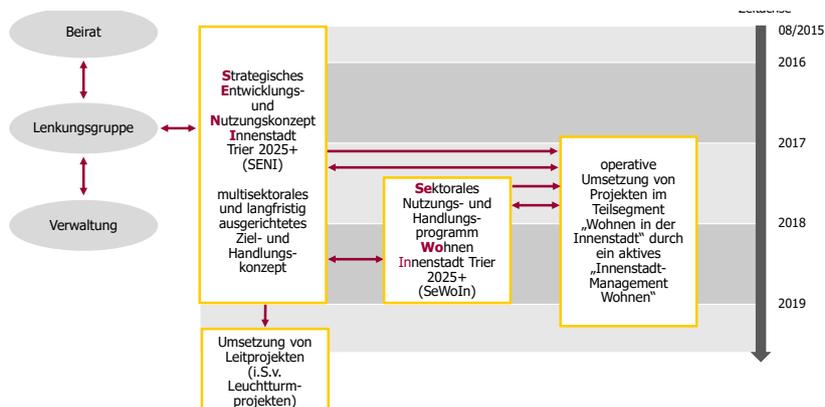
Stand der Umsetzung im Modellvorhaben

Die Stadt Trier hat im Modellvorhaben die innerstädtischen Wohnungsbaupotenziale erfasst und analysiert. Dabei wurden neben untergenutzten Grundstücken auch Bestandsgebäude aufgenommen, für die eine wohnbauliche Umnutzung in Frage kommt. Mit ausgewählten Eigentümern wurden bereits sondierende Gespräche geführt. Dabei ist deutlich geworden, wer entwicklungsbereit ist und wer einer Aktivierung zurückhaltend gegenübersteht. Des Weiteren konnten erste Ansätze für Mobilisierungsstrategien erarbeitet werden.

Der eingestellte Innenstadt Projektmanager Wohnen ist seit Herbst 2017 zentraler Ansprechpartner für Eigentümer und Bauwillige. Er begleitet die Wohnungsbauprojekte durch die erforderlichen Abstimmungsprozesse. Mit entwicklungsbereiten Eigentümern hat er bereits vertiefende Beratungsgespräche geführt und darauf basierend konkrete Nutzungs- und Finanzierungskonzepte erstellt. Eine Aktivierung dieser Wohnungsbaupotenziale wird damit sehr wahrscheinlich.



Datengrundlage: Stadt Trier, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt



Quelle: Stadt Trier

Ansprechpartner

Stadt Trier
 Amt für Stadtentwicklung und Statistik
 Daniel Mertes
 Tel.: 0651 / 718-1120
 E-Mail: daniel.mertes@trier.de

Einbettung des Innenstadt-Managements
 Wohnen in Trier

Im Portrait: Daniel Mertes

Innenstadt Projektmanager Wohnen der Stadt Trier

Was sind Ihre Hauptaufgaben als Innenstadt Projektmanager Wohnen?

Meine Hauptaufgaben liegen im Dialog und in der Beratung von Grundstückseigentümern im Innenstadtbereich von Trier, um vorhandene Flächenpotenziale für den Wohnungsbau zu aktivieren. Die Potenziale werden in Abstimmung mit dem „Sektoralen Nutzungs- und Handlungsprogramm Wohnen Innenstadt Trier 2025+“ laufend systematisch erfasst und fortgeschrieben. Anschließend baue ich Kontakt zu den Grundstückseigentümern auf. Wichtig ist dabei, Bezug auf den jeweiligen Eigentümer bzw. das betroffene Grundstück zu nehmen. Hierzu entwickeln wir im Amt für Stadtentwicklung und Statistik einzelfallbezogene Lösungsvorschläge. Wichtig ist mir, dass dem Eigentümer ein möglicher Entwicklungsweg aufgezeigt wird, der dann anschließend konkretisiert wird. Von hier an beginnt ein gemeinsamer Weg, der u.a. von planungsrechtlichen und wirtschaftlichen Fragestellungen geprägt ist. Der Eigentümer kann dabei auf meine Unterstützung bauen – auch bei der Begleitung des Projektes innerhalb der Stadtverwaltung. Der Beratungsbedarf der Eigentümer variiert. Stehen beim privaten Grundstückseigentümer bspw. die Fragen im Raum „Was ist planungsrechtlich machbar?“ und „Was kostet mich die geplante bauliche Maßnahme

und wie finanziere ich diese?“, so sind dies im institutionellen Bereich eher die Fragen „Welche Flächen sind verfügbar?“, „Welche BGF ist realisierbar?“ und „Welche Rentabilität ist erzielbar?“. Innenentwicklung als Dienstleistung – dies ist mein Verständnis des Innenentwicklungsmanagements.

Mit welchen Akteuren interagieren Sie?

Ich agiere mit Akteuren des lokalen Wohnungsmarkts, schwerpunktmäßig mit Grundstückseigentümern. Die Innenstadt von Trier liegt zu ca. 94 % im Privateigentum, darunter verhältnismäßig viele kleine Bestände bis drei Liegenschaften. Ich trete somit regelmäßig mit lokal verankerten (Klein-)Eigentümern in Kontakt. Ebenso besteht ein Austausch mit den Mitarbeitern in der Verwaltung (v.a. Denkmalpflege, Bauamt, Stadtplanung). Durch die Ansiedlung im Amt für Stadtentwicklung und Statistik entsteht dabei im Projekt ein strategischer und entwicklungsorientierter Ansatz. Darüber hinaus stehe ich in Kontakt mit Eigentümerverbänden, Stadtwerken und Fachleuten aus dem Baubereich (z.B. Architekten, Energieeffizienzberater). Der konstante Ausbau und die Pflege dieses Netzwerks ist mir ausgesprochen wichtig, da letztlich derjenige, der von mir beraten wird, davon profitieren kann.



Foto: Daniel Mertes

Welche Qualifikationen benötigen Sie?

Ich habe in der Vergangenheit in der Immobilienwirtschaft gearbeitet und dort vielfältige Erfahrungen gesammelt. Die Interessenslagen und Sichtweisen von unterschiedlichen Eigentümern kann ich daher gut nachvollziehen. Die privaten Vermieter bilden nach meiner Auffassung das Rückgrat der wohnwirtschaftlichen Versorgung der Stadtbevölkerung, nehmen Risiko auf sich und sind daher in Zeiten von u.a. geringen kommunalen Wohnungsbeständen und teils desolaten Haushaltslagen der Kommunen bedeutsamer denn je. Daran muss sich Innenentwicklung orientieren. Hinsichtlich der Anforderungen an einen Innenentwicklungsmanager kann ich aus meiner bisherigen Erfahrung im Modellvorhaben sagen, dass mir mein betriebswirtschaftlicher Hintergrund sehr zugute kommt.

Innenentwicklung – Ein wichtiges Thema für den Deutschen Städtetag

Die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme zählt zu den großen Herausforderungen einer nachhaltigen Gemeinde- und Stadtentwicklung. In Deutschland werden trotz teilweiser rückläufiger Einwohnerzahlen weiterhin täglich rund 70 ha Freifläche umgewandelt. Die Bundesregierung will im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie bis zum Jahr 2020 eine Reduktion der Flächenneuanspruchnahme auf 30 ha pro Tag erreichen. Dies kann nur mit einer vorrangigen Innenentwicklung gelingen. Das Thema Innenentwicklung hat sich quasi zum „Dreh- und Angelpunkt“ für eine sozialgerechte Wohnungs- und Baulandpolitik entwickelt: Allerdings ist auch bei einem insgesamt positiven Wanderungssaldo in den meisten Städten und Regionen ein zeitgleiches und kleinräumiges Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung zu verzeichnen. Beide Phänomene sind für eine nachhaltige Wohnungspolitik, die Hand in Hand mit einer aktiven Liegenschaftspolitik einhergehen muss, zu berücksichtigen. Der Verknüpfung dieser Belange hat sich daher besonders die AG Aktive Liegenschaftspolitik im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen gewidmet, deren strategische Handlungsempfehlungen auch in der neuen Legislaturperiode weiter umgesetzt werden sollten.

Die Gemeinde- und Stadträte als Entscheidungsträger sowie die Kommunalverwaltungen haben die verantwortungsvolle Aufgabe, den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Ressourcen für kommende Generationen zu gewährleisten und zugleich für eine zukunftsfähige Entwicklung in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht zu sorgen. Dazu gehört auch, ein ausreichendes Wohnraumangebot für

die diversen Zielgruppen vorhalten zu können. Das setzt ein nachhaltiges kommunales Flächenmanagement voraus, das unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten die verschiedenen Interessen an der Flächennutzung miteinander in Einklang bringt. Ein wichtiger Baustein hierbei ist die Stärkung der Innenstädte und Ortskerne als soziale, kulturelle und wirtschaftliche Zentren unseres Gemeinwesens. Die Baulückenschließung und die Wiedernutzung von Brachflächen bewirken eine Aufwertung der Zentren, eine bessere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und eine Entlastung des Außenbereichs. Das Spektrum der nutzbaren Innenentwicklungspotenziale ist äußerst heterogen, einer Aktivierung dieser Potenziale stehen vielfach diverse Hemmnisse entgegen. Erforderlich sind daher neben umfangreichen Kenntnissen der Innenentwicklungspotenziale und der Mobilisierungsinstrumente vor allem auch personelle und finanzielle Kapazitäten. Vor diesem Hintergrund begrüßt der Deutsche Städtetag das ExWoSt-Forschungsfeld zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen. Wir verfolgen die Prozesse mit großem Interesse und freuen uns, dass acht Städte als Modellvorhaben mitwirken.

Zur Vermeidung sozialer Segregation als auch zur Verringerung der Verkehrsprobleme sollte verstärkt auf eine Mischung der Funktionen Wohnen, Versorgen, Arbeiten und Freizeit gezielt werden. Ein wichtiger erster Schritt zur planungsrechtlichen Erleichterung der Nutzungsmischung wurde mit der letzten Baurechtsnovelle 2017 getan: Im neuen „Urbanen Gebiet“ können Wohnen, Arbeiten und Gewerbe ohne strenge Mengenverhältnisse in einem Bebauungsplan miteinander in höheren Dichten verbunden werden, zugleich

werden tagsüber die Lärmschutzanforderungen gelockert. Der Deutsche Städtetag hat sich sehr für diese Regelung eingesetzt, die Planungspraxis begrüßt die Flexibilität des neuen Instruments. Bedauerlicherweise konnte das aus baurechtlicher Sicht nach wie vor unbefriedigende Verhältnis von Städtebaurecht und Immissionsschutzrecht in der letzten Legislaturperiode noch nicht zufriedenstellend gelöst werden. Daher gilt es, die unterbreiteten Vorschläge der AG Aktive Liegenschaftspolitik und des Deutschen Städtetags weiter zu verfolgen.

Die Bundesregierung steht vor schnell anzugehenden Aufgaben: Notwendig ist eine langfristige und ressortübergreifend angelegte Wohnungs- und Bodenpolitik. Um mehr Wohnbauflächen zu aktivieren und gleichzeitig die Zielsetzung der Innenentwicklung weiter verfolgen zu können, müssen die Instrumente für beschleunigte Planverfahren und die Möglichkeiten zur besseren Ausnutzbarkeit der vorhandenen Flächen konsequent genutzt und – insbesondere in Bezug auf den Immissionsschutz – auch erweitert werden. Hinzukommen muss aber auch ein Paradigmenwechsel im Bodenrecht, weg von einer rein fiskalisch orientierten Flächenpolitik und hin zu mehr Gemeinwohlorientierung.

Eva Maria Niemeyer
Hauptreferentin
Deutscher Städtetag

Von- und Miteinander Lernen – Rückblick und Ausblick



Foto: Qu aestio

Um ein Von- und Miteinander-Lernen der Modellvorhaben zu ermöglichen, bringen mehrere Erfahrungswerkstätten die Modellvorhaben im Projektverlauf zusammen. Darüber hinaus ist der Transfer aus dem Forschungsfeld in die interessierte Öffentlichkeit wichtig. Hierfür werden u.a. Fachveranstaltungen, Veröffentlichungen und Beiträge auf der Projekthomepage angeboten.

Erste gemeinsame Erfahrungswerkstatt in Solingen

Zu Beginn des ExWoSt-Forschungsfeldes trafen sich die Modellvorhaben im März 2017 auf der ersten Erfahrungswerkstatt in Solingen. Im Mittelpunkt stand das Aufgabenverständnis eines „Innenentwicklungsmanagements“ zur Beförderung des Wohnungsbaus in den Kommunen. Dabei wurde zum einen die Bedeutung der Potenzialerschließung und der anschließenden Potenzialbewertung thematisiert. Insbesondere die Auswahl prioritär zu aktivierender Flächen und die Einbindung der Politik in diese Entscheidungsprozesse wurden angeregt diskutiert. Zum anderen war die unterschiedliche Einbettung des Innenentwicklungsmanagements in die verwaltungsinternen Verfahrens- und Abstimmungsabläufe in den Kommunen Gegenstand des Austauschs. Dabei wurde deutlich, dass das Innenentwicklungsmanagement in den Modellvorhaben unterschiedlich organisiert ist, eine fachbereichsübergreifende Zusammenarbeit aber unerlässlich ist.

Fachveranstaltung zum Auftakt des Forschungsfeldes in Hamburg-Altona

Auf der öffentlichen Fachveranstaltung zum Auftakt des Forschungsfeldes am 27. Juni 2017 in Hamburg-Altona hatten die Modellvorhaben die Gelegenheit, sich und ihre unterschiedlichen Ansätze zur Förderung der Innenentwicklung vorzustellen. Darüber hinaus wurden gemeinsam mit den rund 150 Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus der Wohnungswirtschaft, von Verbänden sowie Kommunen, Bund und Ländern aktuelle Fragen der planungsrechtlichen und instrumentellen Rahmenbedingungen der Innenentwicklung diskutiert. Ein besonderes Augenmerk lag in den Vorträgen und Diskussionsrunden auf den Aufgaben und Arbeitsweisen im Rahmen des Innenentwicklungsmanagements und den daraus resultierenden Chancen für mehr Wohnungsbau in den Kommunen. Die Dokumentation der Veranstaltung sowie die Vorträge der Referentinnen und Referenten können auf der Projekthomepage des BBSR eingesehen werden.

Zweite gemeinsame Erfahrungswerkstatt in Trier

Die zweite Erfahrungswerkstatt mit den Modellvorhaben fand im Februar 2018 in Trier statt. Gegenstand war u.a. die Ansprache und Begleitung von Eigentümern, um Flächen zu aktivieren und neuen Wohnraum zu schaffen. Dabei wurde deutlich, dass eine frühzeitige Identifizierung der Handlungsmotive der Eigentümer erforderlich ist, um passgenaue Unterstützung anbieten zu können.

Im weiteren Verlauf der Werkstatt diskutierten die Modellvorhaben, wie (planungs-)rechtliche oder liegenschafts-

politische Instrumente und Strategien vor Ort die Innenentwicklung beeinflussen. Es zeigte sich, dass die gezielte Anwendung des §34 BauGB, der Einsatz von städtebaulichen Verträgen, die Instrumente des besonderen Städtebaurechts und eine aktive Liegenschaftspolitik die Innenentwicklung befördern können. Einige Rahmenbedingungen wirken jedoch auch hemmend (z.B. Lärmschutzanforderungen in der Innenentwicklung, hoher administrativer Aufwand bei Sanierungsmaßnahmen).

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der fehlenden Neubauakzeptanz für den Wohnungsbau, die die Innenentwicklung mitunter erschwert. Die Modellvorhaben hoben hier die Bedeutung guter Bürgerbeteiligungsverfahren hervor.

Abschließend wurde aufgezeigt, wie das Wissen über die wirtschaftliche Darstellbarkeit von Bauvorhaben von den Kommunen zur Förderung der Innenentwicklung eingesetzt werden kann. Die Modellvorhaben sahen einen Ausbau immobilienökonomischer Kompetenzen auf kommunaler Seite als essenziell an.

Zukünftiger Erfahrungsaustausch

Im Verlauf des Forschungsfeldes werden weitere Erfahrungswerkstätten einen engen Austausch der Modellvorhaben ermöglichen.

Die Erfahrungen der Modellvorhaben werden laufend auf der Projekthomepage, in einem weiteren ExWoSt-Info und über den Newsletter des BBSR veröffentlicht. Zudem werden sie im Rahmen von zukünftigen Veranstaltungen des „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ aufgegriffen.

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31-37
53179 Bonn

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
Referat II 12
Franziska Bensch
Verena Lihs
Mathias Metzmacher

Bearbeitung

Quaestio Forschung & Beratung (Auftragnehmer)
Bernhard Faller
Franziska Hettich
Colin Beyer
Tel.: 0228 / 266 888 0
E-Mail: office@quaestio-fb.de

Redaktion

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
Franziska Bensch

Gestaltung und Satz

Quaestio Forschung & Beratung, Bonn

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Stand

Mai 2018

ISSN 0937 – 1664

Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: ExWoSt-Information 51/1

Bildnachweis

S. 6: Harald Habermann
S. 7: Stadt Aalen (Stadtplanungsamt), Franz Müller
S. 8: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Henning Roser
S. 9: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, M. Hoffmann
S. 10: Bezirksamt Altona, Marco Tschubel
S. 11: Bezirksamt Altona, Marco Tschubel
S. 12: Stadt Ludwigsfelde
S. 13: Stadt Ludwigsfelde
S. 14: Stadt Offenburg
S. 15: Stadt Offenburg
S. 16: Stadt Regensburg
S. 17: BKK-3 ARCHITEKTUR ZT GMBH
S. 18: Stadt Solingen
S. 19: Stadt Solingen
S. 20: Stadt Trier
S. 21: Stadt Trier, Daniel Mertes
S. 23: Quaestio

Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten
Nachdruck nur mit genauer Quellenangabe gestattet.
Bitte senden Sie uns zwei Belegexemplare zu.

Die vom Auftragnehmer vertretene Auffassung ist nicht unbedingt mit der des Herausgebers identisch.