

Aktives Innenentwicklungsmanagement – Impulse aus dem ExWoSt-Forschungsfeld

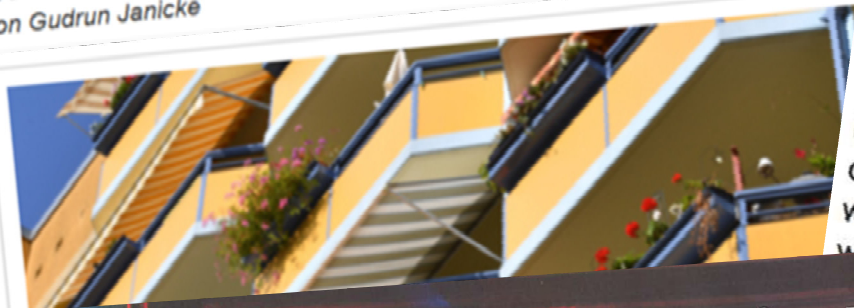
Verena Lihs, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Franziska Hettich, Quaestio Forschung & Beratung



TAGESSPIEGEL
POTSDAMER
NEUESTE NACHRICHTEN

16.03.2017 | von Gudrun Janicke

WOHNEN IN BRANDENBURG
Neues Bündnis für bezahlbaren Wohnraum gegründet
von Gudrun Janicke



IMMOBILIENZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

POLITIK | 06.04.2017

Jäger des vergessenen Wohnbaulands

Friedrichshafen 22.05.2017 22:09
Sabine Wienrich

SÜDKURIER

Rat stimmt für Wohnbau-Offensive

Der Kampf gegen die Wohnungsnot in Friedrichshafen nimmt an Fahrt auf: Der Gemeinderat hat etliche Maßnahmen beschlossen, mit denen rund 1500 neue Wohneinheiten in den nächsten zwei Jahren entstehen sollen. Im Fokus steht bezahlbarer Wohnraum.

Das Urbane Gebiet
als Instrument zur Bekämpfung
der Wohnungsknappheit

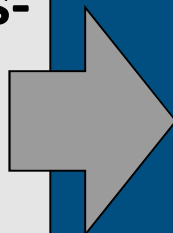
- Prof. Dr. Christian-W. Otto -



BÜNDNIS

**AG Aktive
Liegenchafts-
politik**

**Wohnungs-
bau-
Offensive**



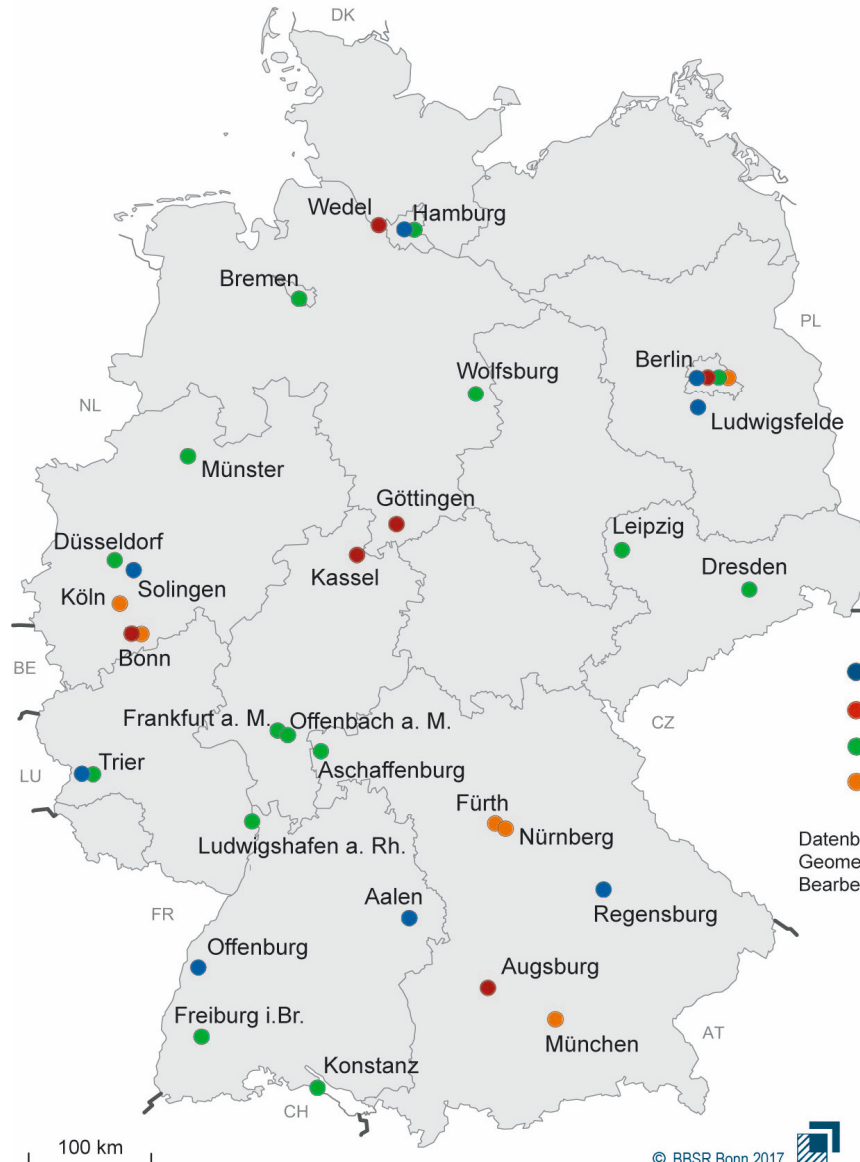
**Flächen-
potenziale
aktivieren**

**Stärkung
Neubau-
akzeptanz**

Forschungsprojekte

- **Potenzielle Dachausbau**
- **Erfolgsfaktoren in der Innenentwicklung**
- **Lokale Bündnisse**
- **Innenentwicklungsmanager**

**Regionalkonferenzen
„Neubauakzeptanz“
in Köln und Nürnberg**



- Modellvorhaben „Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen“
- Fallstudien „Erfolgsfaktoren Wohnungsbauvorhaben“
- Fallstudien „Lokale Bündnisse“
- Fallstudien „Dachaufstockungen und Dachausbauten“

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; BBSR - Modellvorhaben / Fallstudien ausgewählter Projekte
Geometrische Grundlage: Gemeinden (generalisiert), 31.12.2015 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: E. Degener

ExWoSt-Forschungsfeld: Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen

- **Förderung und fachliche Begleitung von
8 Modellstädten als „städtebauliche Labore“:**

Aalen, Berlin, Hamburg-Altona, Ludwigsfelde,
Offenburg, Regensburg, Solingen, Trier
- **Projektstart 01.01.2017 / Projektende 31.12.2019**

Ziele und Inhalte des Forschungsfeldes

- **Aufbau und Qualifizierung eines aktiven Managements in den Kommunen – Verfahrensweisen erproben**
- **Projektziel: Mobilisierung der Potenziale für mehr Wohnungsbau**
- **Potenziale: Brachen, Baulücken, Umnutzung usw.
→ insbesondere schwierige Flächen**
- **Planungsrechtlicher Rahmen: § 34, VEP, B-Plan usw.**



ExWoSt



BBSR

Quaestio
FORSCHUNG & BERATUNG



Innenentwicklungspotenziale – relevante Dimensionen

Aktivierungs-
bedarf



Wirtschaftlichkeit

Akzeptanz

Städtebauliche
Qualität

...

Komplexität



Typische Aufgaben und Lösungen des Innenentwicklungsmanagements

- Kompetenzen / Prozesse bestimmen
- Flächen identifizieren, bewerten, priorisieren
- Planungs-/ Genehmigungsrestriktionen erkennen und überwinden
- Akteure vernetzen
- Interessen ausgleichen
- Neubauakzeptanz schaffen
- Einbettung in lokale Bündnisse und Gesamtstrategien

Die acht Modellvorhaben

Innenentwicklungsmanagement: typische Aufgaben und Lösungsansätze in den Modellvorhaben



Foto: Martin Hirsch

Aalen

- Gesamtstädtischer Ansatz mit Fokus auf Innenbereiche der Ortsteile
- Innenentwicklungsmanager unterstützt und berät Eigentümer
- Kommunales Förderprogramm für Innenentwicklungsmaßnahmen



Foto: Stadt Solingen

Solingen

- Nachverdichtung von Wohngebieten, wohnbauliche Entwicklung mindergenutzter Grundstücke, Aktivierung von Brachflächen in bestehenden B-Plänen
- Innenentwicklungsmanagement als ressortübergreifendes Team innerhalb der Verwaltung
- Eigentümeransprache und –aktivierung

Innenentwicklungsmanagement: typische Aufgaben und Lösungsansätze in den Modellvorhaben



Foto: Stadt Ludwigsfelde

Ludwigsfelde

- Verdichtung von EFH- und MFH-Gebieten in der Kernstadt (Privateigentümer, öffentliche Träger)
- Innenentwicklungsmanager unterstützt bei Potenzialerschließung und Eigentümeraktivierung
- Nutzungskonflikte beispielhaft lösen



Foto: Stadt Trier

Trier

- Fokus auf der Innenstadt
- InnenstadtProjektmanager Wohnen als Berater und Moderator gegenüber Privaten und innerhalb der Verwaltung
- Aktivierung untergenutzter Flächen im Bestand und innerstädtischer Brachflächen

Innenentwicklungsmanagement: typische Aufgaben und Lösungsansätze in den Modellvorhaben



Foto: Stadt Offenburg

Offenburg

- Langjährige Erfahrung in der Außenentwicklung durch freiwillige, kooperative Verfahren
- Innenentwicklung in enger Abstimmung mit Eigentümern und Bauwilligen
- Gesamtstädtischer Ansatz mit Fokus auf den Ortskernen

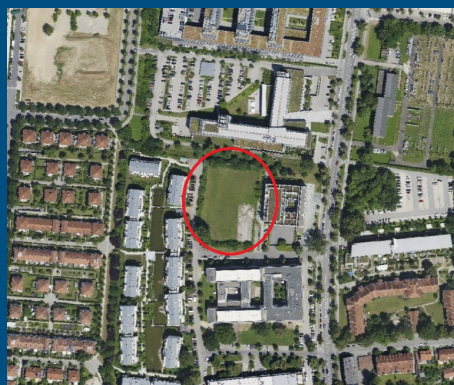


Foto: Stadt Regensburg

Regensburg

- Gesamtstädtischer Ansatz mit Fokus auf Mietwohnungsbau
- Eingebunden in Wohnungsbauoffensive Regensburg und lokales Bündnis für bezahlbares Wohnen
- Innenentwicklungsmanagerin mit Schwerpunkt Koordination und Verfahrensbeschleunigung

Innenentwicklungsmanagement: typische Aufgaben und Lösungsansätze in den Modellvorhaben

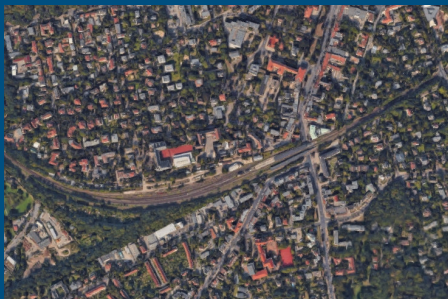


Foto: Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Berlin

- Fokus auf Flächen im Einzugsbereich von Haltepunkten des schienengebundenen ÖPNV
- Aktive Eigentümeransprache und Akzeptanzschaffung in den Nachbarschaften
- Anknüpfung an bestehende Erfahrungen der Wohnungsbauleitstelle



Foto: Bezirksamt Altona

Hamburg-Altona

- Fokus auf Hauptverkehrsstraßen
- Nachverdichtung gewerblich genutzter Bereiche
- Umwandlung / verdichtete Neubebauung in EFH-Gebieten

Ansatzpunkte zur Stärkung der Innenentwicklung

Wohnungspolitische
Gesamtstrategie

Koordination des
Verwaltungshandelns

Eigentümerkooperation

Planerische Neuordnung
(wo erforderlich)

begleitende Instrumente
(z.B. Zwischenerwerb,
Förderung)



ExWoSt



BBSR

Quaestio
FORSCHUNG & BERATUNG

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Verena Lihs

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

E-Mail: verena.lihs@bbr.bund.de

www.bbsr.bund.de

Franziska Hettich

Quaestio Forschung & Beratung

E-Mail: hettich@quaestio-fb.de

www.quaestio-fb.de