



ExWoSt

Klingenstein Solingen



Staddienst Planung, Mobilität und Denkmalpflege

# ExWoSt- Forschungsfeld „Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen“

Abschlussveranstaltung

Berlin

27. November 2019

---

Solingen

## Ausgangssituation der Stadt Solingen:

- Solingen wächst wieder (von aktuell 163.184 Einwohner auf 166.565 Einwohner im Jahr 2040)
- Die Politik hat das **Handlungskonzept Wohnen** beschlossen um Wohnraumbedarfe nach Lagen im Stadtgebiet, Haushaltsformen sowie Wohnformen zu untersuchen und strategisch zu steuern
- Das Ergebnis verläuft in zwei Varianten:

Variante	Bedarf 31.12.2015 bis 31.12.2040	Bautätigkeit des Jahres 2016	Verbleibender Bedarf 31.12.2016 bis 31.12.2040
Realistische Variante	2.747	226	2.521 (105 WE/Jahr)
Variante „Strategische Entwicklung“	5.506	226	5.280 (220 WE/Jahr)

© InWIS Bochum nach Datengrundlage Stadt Solingen

- Verfolgt werden soll die **strategische Variante**. Rein rechnerisch kann durch die vorhandenen Flächenpotenziale der Stadt der **Wohnraumbedarf gedeckt** werden, **wenn** diese zu **100% aktiviert** werden. Werden nur 66% oder weniger der Potenziale aktiviert, besteht ein Defizit vor allem im Geschosswohnungsbau.

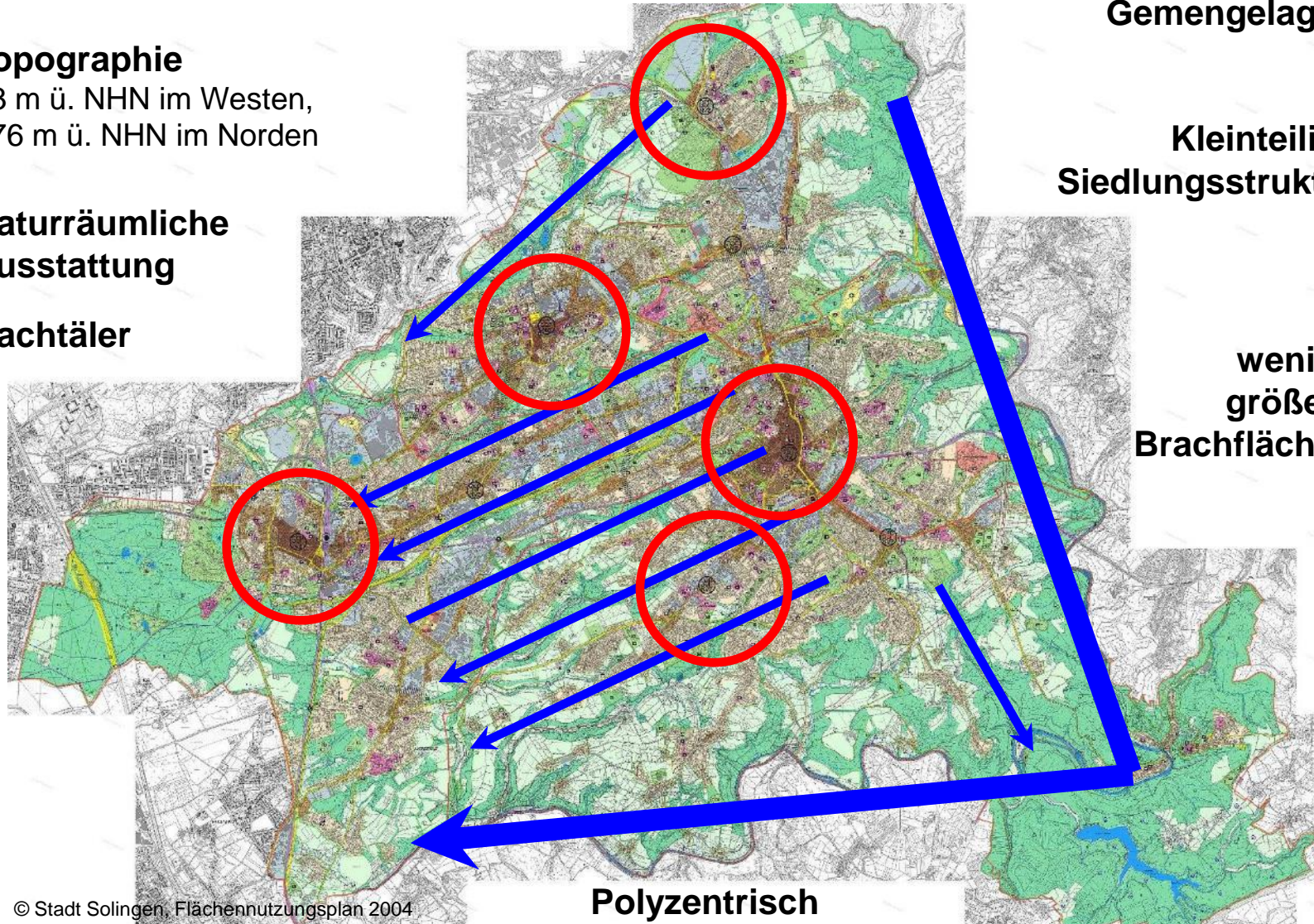
## Warum Innenentwicklung? Spezielle Charakteristika der Stadt Solingen

### Topographie

53 m ü. NHN im Westen,  
276 m ü. NHN im Norden

### Naturräumliche Ausstattung

### Bachtäler



Gemengelagen

Kleinteilige  
Siedlungsstruktur

wenige  
größere  
Brachflächen

**Polyzentrisch**

## Systematisierung der Solinger Wohnbaupotenziale

### Baulücken

Noch unbebaute Flächen, bei denen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Bebauungszusammenhang nicht unterbrochen ist.

### Brachflächen

Flächen, bei denen die bisherige Nutzung aufgegeben wurde und sich keine Nachnutzung finden lässt.

### Minder- und untergenutzte Flächen

Bereits bebaute oder sonst genutzte Flächen, bei denen eine höherwertige bauliche Nutzung, eine Aufstockung oder eine Nachverdichtung möglich ist.

### Potenziale in Bebauungsplänen

Noch unbebaute Flächen, auf denen eine Bebauung grundsätzlich zulässig ist und bereits bebaute Flächen, bei denen eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit zulässig ist.

Beispielflächen – Baulücke Beethovenstraße



Beispielflächen – Baulücke Beethovenstraße



Beispielflächen – Brachfläche O-Quartier



Beispielflächen – Brachfläche O-Quartier





Beispielflächen – Aufstockungspotenziale Konrad-Adenauer-Str.



Quelle: Stadt Solingen

Beispielflächen – Aufstockungspotenziale Konrad-Adenauer-Str.

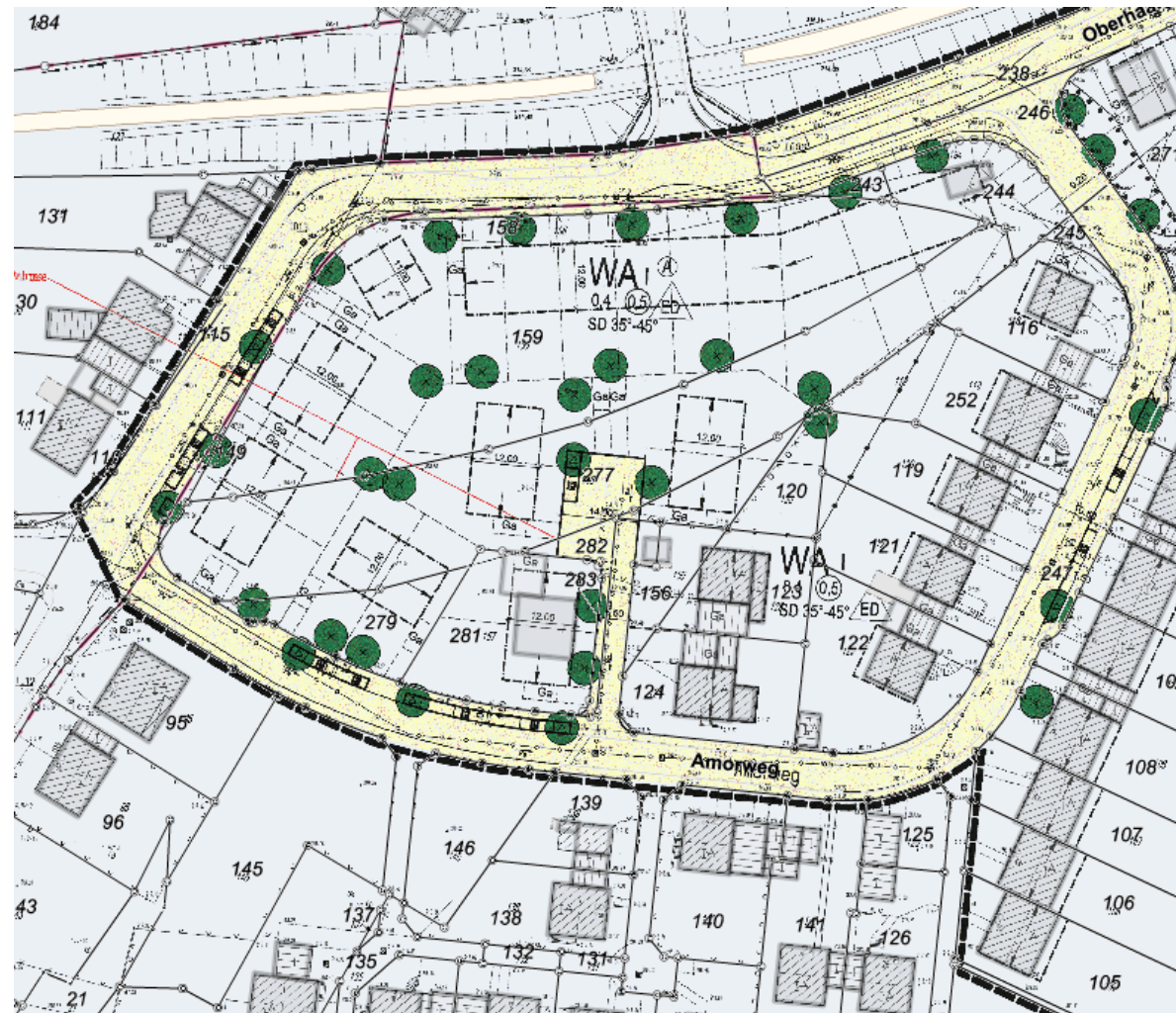


Beispielflächen – Potenziale in Bebauungsplänen - Beispiel Amorweg

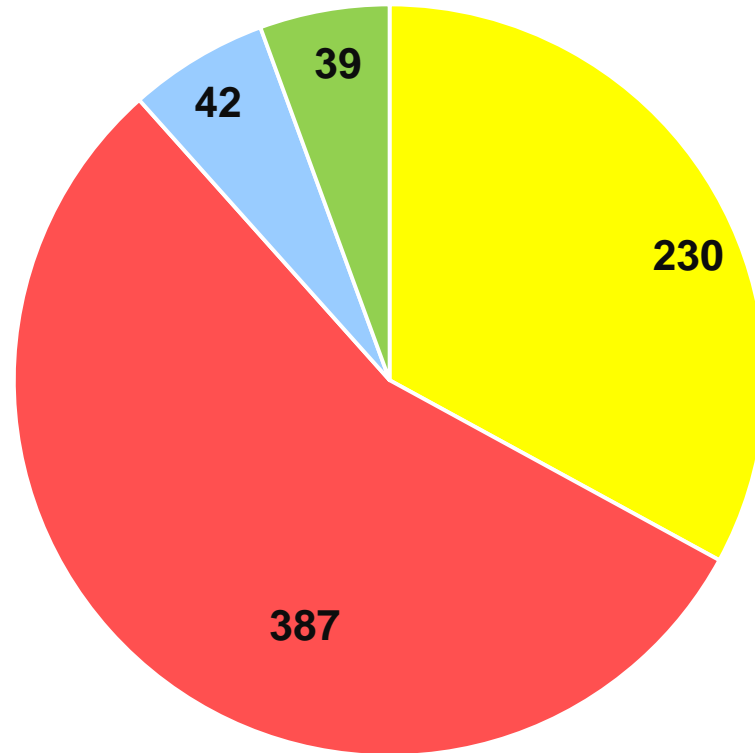


Quelle: Stadt Solingen

## Herausforderungen bei der Aktivierung der Potenziale: Beispiel Amorweg – Planungsrecht Bebauungsplan W 520

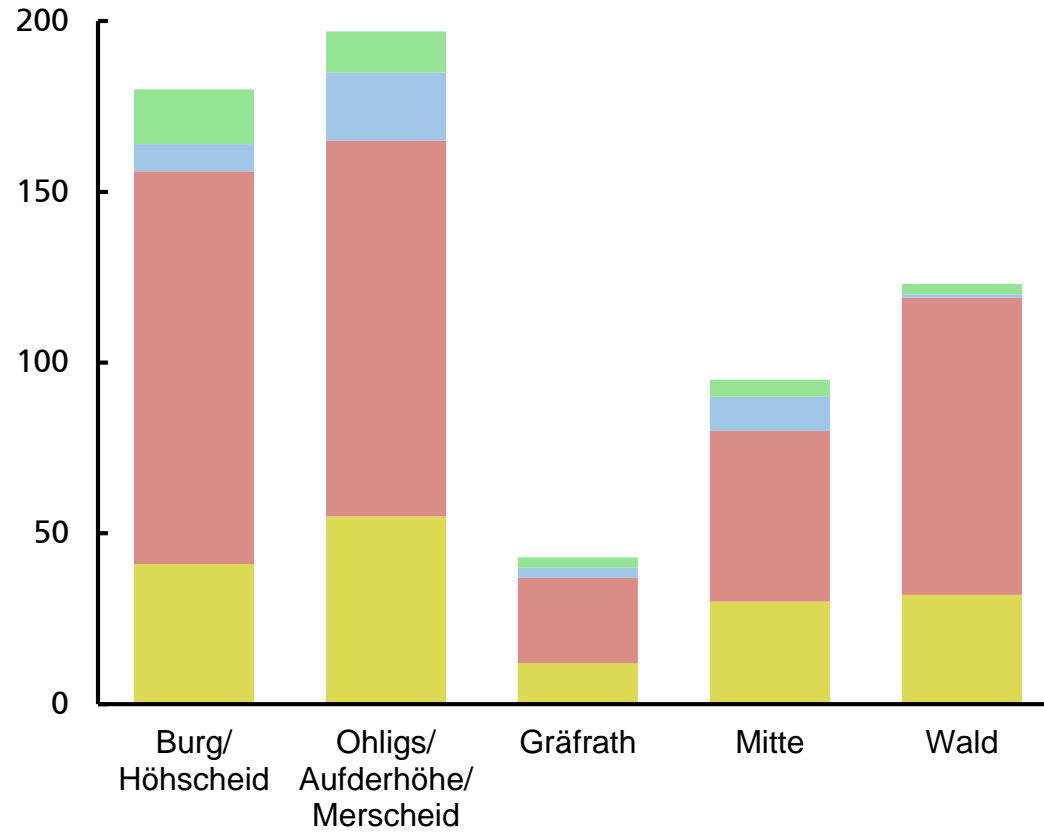


Anzahl an Potenzialflächen nach Potenzialtypen für die Gesamtstadt (Stand Oktober 2019)



Potenzialtyp	Aktivierung						
<table border="0"> <tr> <td><span style="color: yellow;">■</span> Typ I</td> <td>Baulücken</td> <td>sofort</td> </tr> <tr> <td><span style="color: red;">■</span> Typ II</td> <td>Potenziale in rechtskr. Bebauungsplänen</td> <td>sofort/ kurzfristig</td> </tr> </table>	<span style="color: yellow;">■</span> Typ I	Baulücken	sofort	<span style="color: red;">■</span> Typ II	Potenziale in rechtskr. Bebauungsplänen	sofort/ kurzfristig	→ I + II ca. <u>56 ha</u>
<span style="color: yellow;">■</span> Typ I	Baulücken	sofort					
<span style="color: red;">■</span> Typ II	Potenziale in rechtskr. Bebauungsplänen	sofort/ kurzfristig					
<table border="0"> <tr> <td><span style="color: lightblue;">■</span> Typ III</td> <td>Bebauungspläne in Aufstellung</td> <td>kurz-/ mittelfristig</td> </tr> <tr> <td><span style="color: lightgreen;">■</span> Typ IV</td> <td>Potenziale im Flächennutzungsplan</td> <td>langfristig</td> </tr> </table>	<span style="color: lightblue;">■</span> Typ III	Bebauungspläne in Aufstellung	kurz-/ mittelfristig	<span style="color: lightgreen;">■</span> Typ IV	Potenziale im Flächennutzungsplan	langfristig	→ III + IV ca. <u>42 ha</u>
<span style="color: lightblue;">■</span> Typ III	Bebauungspläne in Aufstellung	kurz-/ mittelfristig					
<span style="color: lightgreen;">■</span> Typ IV	Potenziale im Flächennutzungsplan	langfristig					

### Anzahl an Potenzialflächen nach Potenzialtypen und Stadtbezirk



Stadtbezirk	Typ I	Typ II	Typ III	Typ IV
Burg/Höhscheid	41	115	8	16
Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid	55	110	20	12
Gräfrath	12	25	3	3
Mitte	30	50	10	5
Wald	32	87	1	3

## Eigentümeraktivierung/-befragung und Öffentlichkeitsarbeit:

- Einzelansprache von Eigentümern gerade im Bereich von ungenutzten Potenzialen in Bebauungsplänen oftmals nicht erfolgreich aufgrund mangelndem Entwicklungsinteresse (Bevorratung, Erbstreitigkeiten etc.)
- Daher Verlagerung des Fokus im ersten Schritt auf die Baulücken (§ 34 BauGB)
- Eigentümeransprache begleitet von einer Kommunikationsstrategie der „**Wohnbauoffensive Solingen**“ mit eigener Internetplattform und Öffentlichkeitskampagne (Plakate etc.)

Quelle: SUPERURBAN Hamburg i.A.  
Stadt Solingen



**Eigentümeraktivierung/-befragung und Öffentlichkeitsarbeit:**  
Gemeinsame Dachmarke mit der Wohnbauoffensive und einheitlicher Auftritt



**Plakatierung in der Stadt**

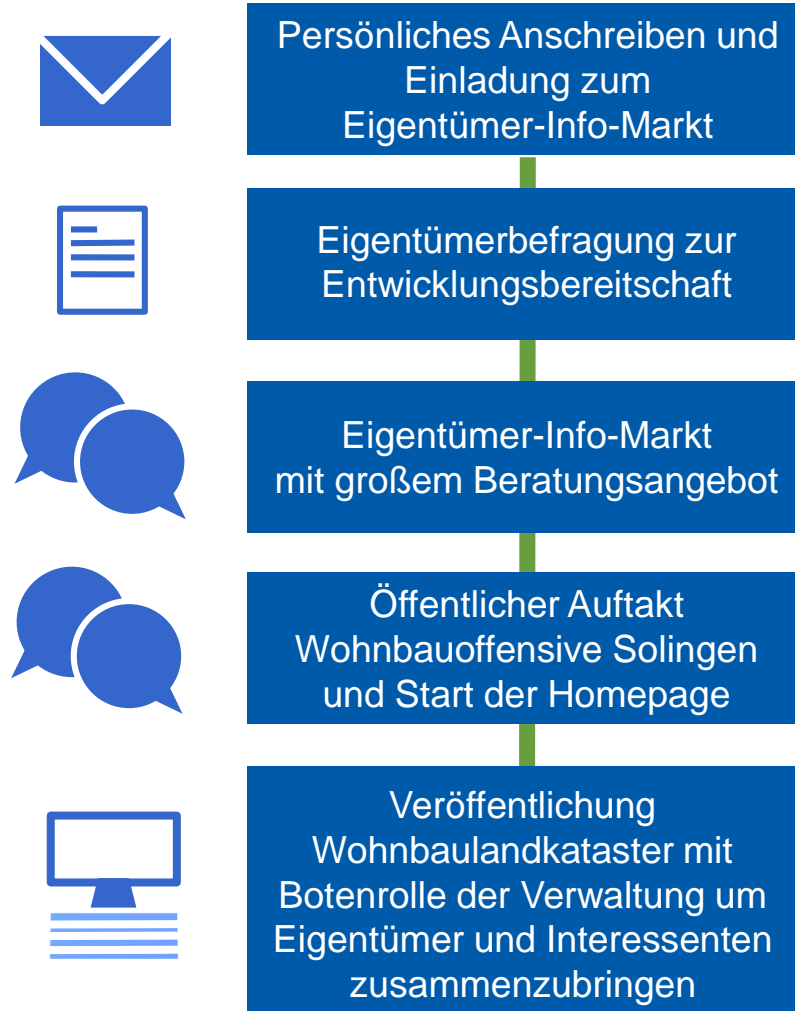
Quelle: SUPERURBAN Hamburg i.A.  
Stadt Solingen

**Einladungskarten für  
Eigentümerinnen und Eigentümer von  
Baulücken**





## Eigentümeraktivierung/-befragung und Öffentlichkeitsarbeit: Vorgehen Stadt Solingen



Quelle: Stadt Solingen

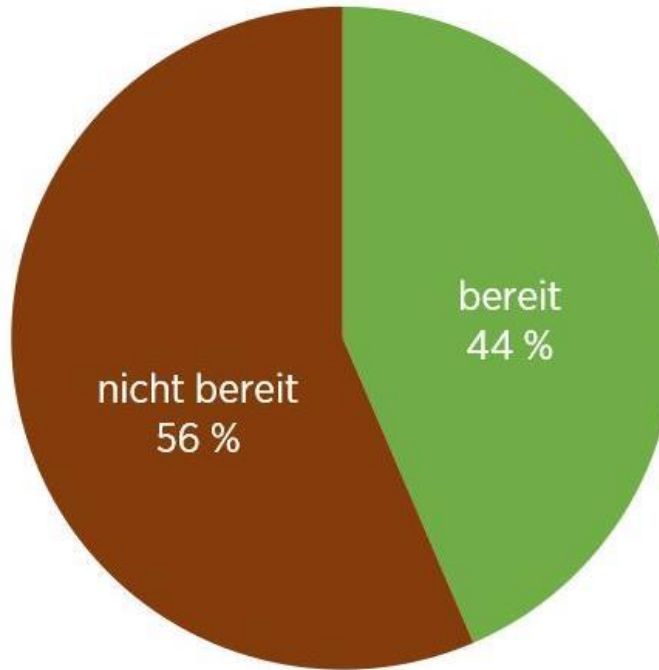
Fortlaufend:  
Bauberatung und  
Architektonische  
Einzelberatung



Quelle: Stadt Solingen

## Ergebnisse Eigentümerbefragung Juli 2019 zum Thema „Eigene Grundstücksausnutzung“ und „Wie kann die Verwaltung helfen?“

Sind Sie bereit Ihr Grundstück jetzt oder in näherer Zukunft zu entwickeln?



### Beabsichtigte Nutzung des Grundstücks:



### Pläne für das Grundstück:



**Ergebnisse Eigentümerbefragung Juli 2019** zum Thema „Eigene Grundstücksausnutzung“ und „Wie kann die Verwaltung helfen?“

**Warum möchten/können Sie Ihr Grundstück momentan nicht entwickeln?**



(absolute Zahlen)

## Erfolge des Modellvorhabens in Solingen:

- Intensive Beratung an der Beethovenstraße überzeugt Eigentümer Wohnungsbau zu realisieren
- Öffentlichkeitsarbeit sowie die Veranstaltungen steigern die Wahrnehmung des Themas Innenentwicklung und der Wohnbauoffensive
- Stetige Unterstützung von Politik und Presse
- Resultierend aus der Öffentlichkeitsarbeit und der Berichterstattung zu den Veranstaltungen entstehen vermehrt Beratungsanfragen und Grundstücksangebote
- Erste Bauvoranfragen, die durch die Eigentümeransprache angeregt wurden wurden positiv beschieden. Weitere sind aktuell in Vorbereitung bzw. befinden sich in Bearbeitung

Baulücke Beethovenstraße Nov. 2019  
Quelle: Stadt Solingen



Visualisierung O-Quartier  
Quelle: Kondor Wessels Holding GmbH



## Erfolge des Modellvorhabens in Solingen:

- Durch die Befragung sowie einem gezielten Input im Rahmen der Auftaktveranstaltung der Wohnbauoffensive wurden Eigentümer motiviert ihre Immobilie für innovative Wohnbauprojekte zur Verfügung zu stellen
- Es fanden zahlreiche Beratungsgespräche mit den interessierten Teilnehmern der Informationsveranstaltungen und auch im Nachgang in der Bauberatung statt
- Positive Rückmeldung der Eigentümer/-innen und Teilnehmer zu den Veranstaltungen insb. den ausführlichen Beratungsangeboten der Verwaltung
- Dieser besondere Service der Stadt setzt sich fort mit dem Wohnbaulandkataster, welches in Solingen in seiner vermittelnden Funktion zwischen Eigentümer und Interessenten über das gesetzl. Mindestmaß hinausgeht.



Quelle: Stadt Solingen



Beispieldarstellung Wohnbaulandkataster Solingen