

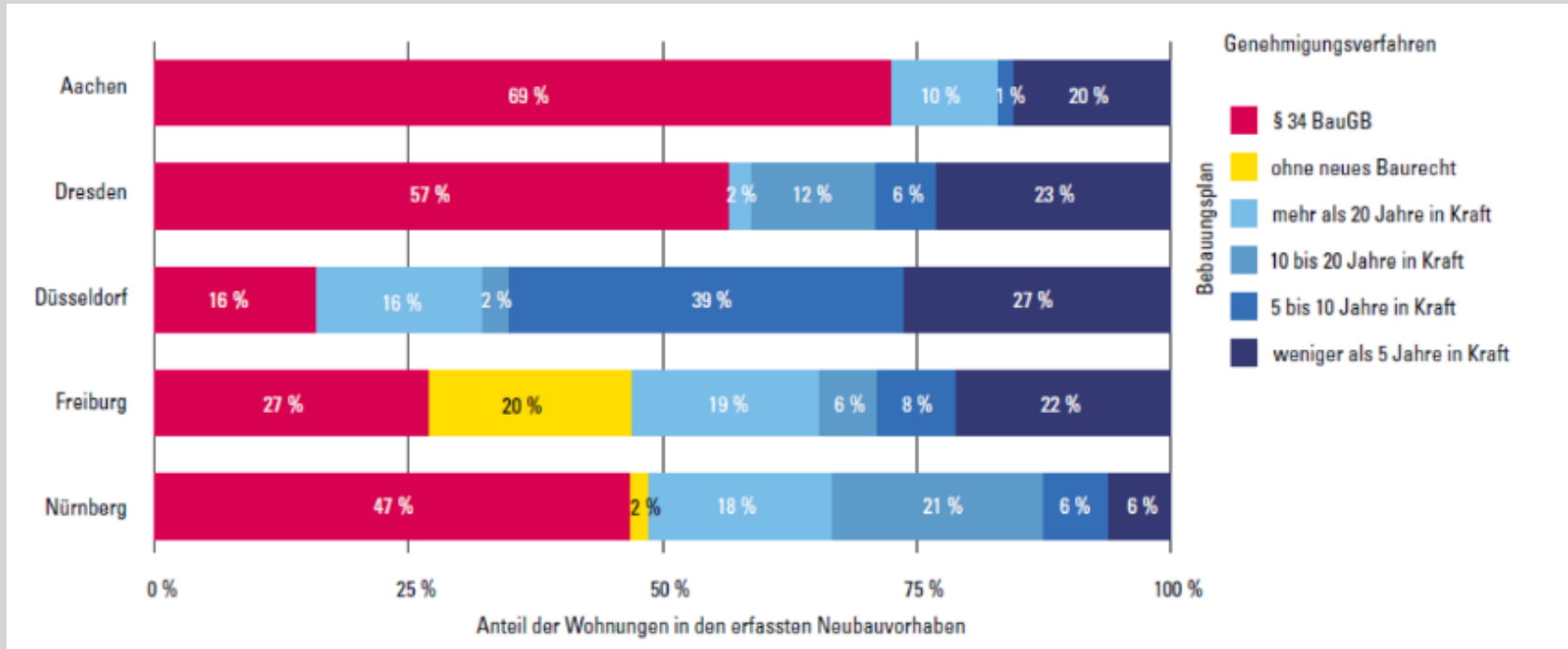
# Mehr Wohnungsneubau in der Innenentwicklung - Das ExWoSt – Forschungsfeld

Mathias Metzmacher  
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

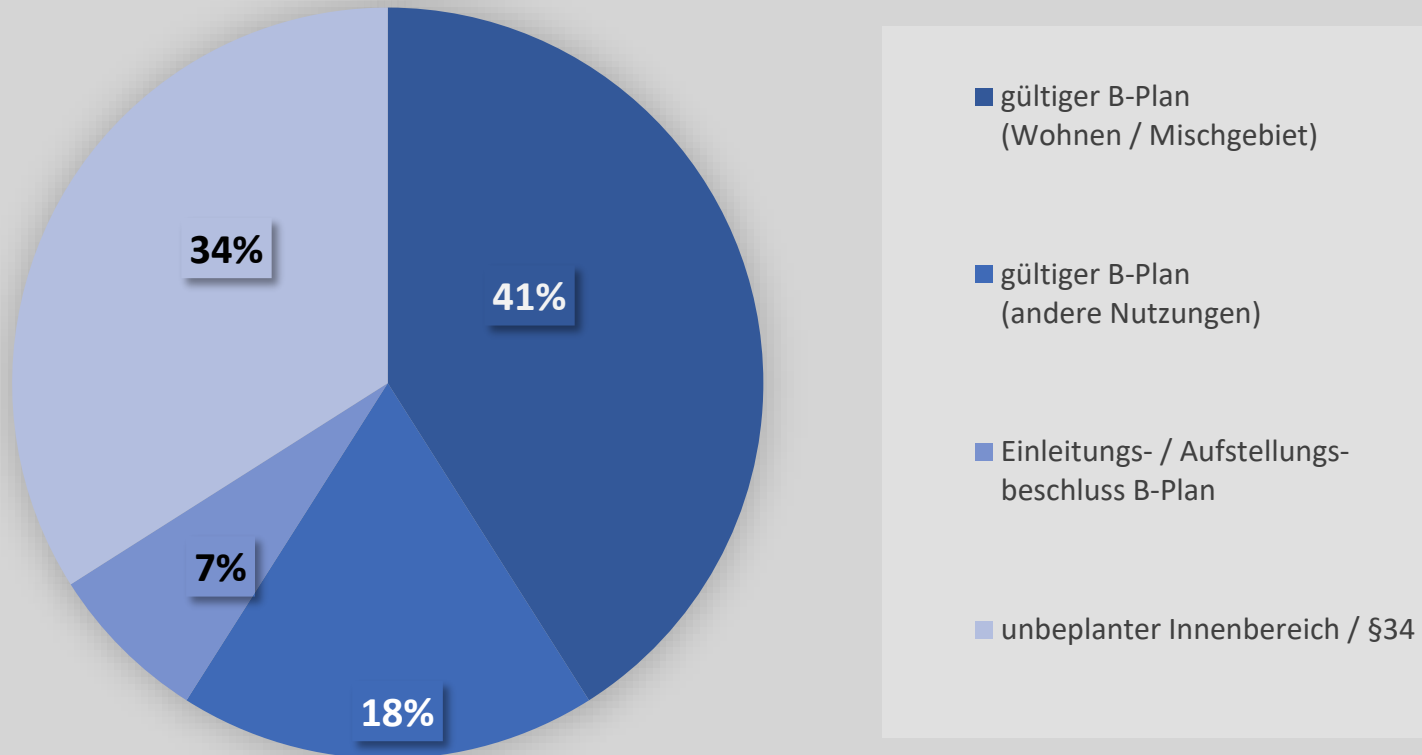


# Struktur der Bautätigkeit

- Hoher Anteil der Wohnungsbautätigkeit im unbeplanten Innenbereich und auf Flächen mit bestehendem Baurecht; viele kleinere und mittlere Vorhaben
- Breites Spektrum an Vorhaben – vom einzelnen Gebäude bis > 300 WE



## Planungsrechtlicher Status der betrachteten Innenentwicklungspotenziale



# Innenentwicklungspotenziale - Beispiele



Fotos: BBSR

# Innenentwicklungspotenziale - Beispiele



Fotos: BBSR



# Innenentwicklungspotenziale - Beispiele



Fotos: BBSR

- Für die Ausweitung des Wohnungsangebots ist der kleinteilige Wohnungsneubau in seiner Vielfalt unverzichtbar (Maßstab, Bauherren...)
- Mehr „Ermöglichung“ solcher Vorhaben: Sowohl Planung und Genehmigung, als auch Perspektive der Eigentümer relevant - hoher Koordinationsaufwand
- Gleichzeitigkeit von Expansion in den Freiraum und deutlich zu geringe Mobilisierung von potenziell geeigneten „B“ - Wohnungsbaupotenzialen
- Vielfältige Potenziale, oft nicht als solche erkannt und bewertet - Tatsächliche Aktivierungsmöglichkeit und planerische Ziele oft nicht übereinstimmend
- Diskussion um Instrumente konzentriert sich stark auf Steuerung einer gemeinwohlorientierten Nutzung (wichtig – aber nicht ausreichend)

# Handlungsfelder des Innenentwicklungsmanagements



Aktivierungsbedarf

hoch



**Bedeutsam für Wohnen**

*„nur mit Unterstützung zu mobilisieren“*

**Innenentwicklungsmanagement  
Wohnen**

*Weniger bedeutsam  
für Wohnen  
„im städtebaulichen  
Kontext aber  
wichtig“*

**Bedeutsam für Wohnen**  
*„macht der Markt schon  
irgendwann & gut /  
Macht der Markt sofort –  
müssen wir aber mit steuern“*

*Weniger bedeutsam für  
Wohnen  
„kann erst einmal liegen  
bleiben“*

niedrig

Planerische und bauliche Komplexität

hoch





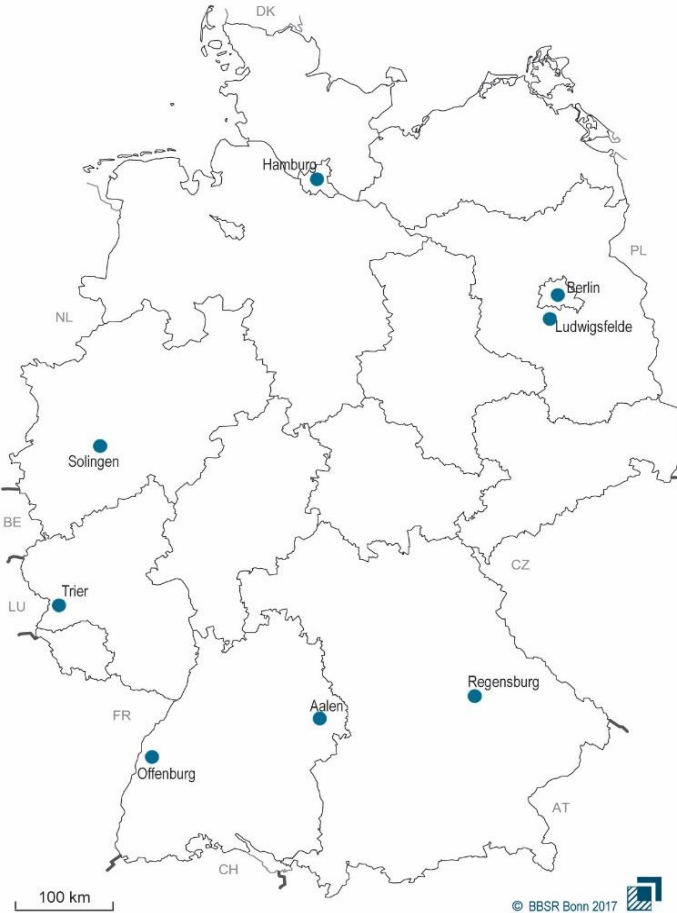
## Grundidee: „Innenentwicklungsmanager“ als zentrale Koordinations- und Beratungsinstanz – vielfältige Aufgaben und Handlungsfelder

- Potenziale frühzeitig identifizieren und systematisch bewerten + „proaktives“ planerisches Handeln (Eigentümerkooperation, Planungsziele klären, Wirtschaftlichkeit prüfen, Hemmnisse beseitigen...)
- Koordination von Planungs- und Genehmigungsprozessen und Verfahrensabläufen (Akteure vernetzen, Instrumenteneinsatz festlegen)
- Eigentümer und Investoren begleiten, Grundstücke konkret mobilisieren
- ... und vieles mehr!

-> ExWoSt - Förderung Innenentwicklungsmanager & Aktivitäten durch den Bund

-> Methodisch: keine „Innovationsinsel“ / Verflechtung mit Planungsalltag

# Das Forschungsfeld - 8 Modellvorhaben



- **Mittel- und Großstädte**
- **Unterschiedliche Marktsituationen**
- **Individuelle Lösungen; breites Spektrum von Handlungsfeldern und Organisationsformen für das Innenentwicklungsmanagement**
- **Verschiedene Umsetzungsstufen**
- **Im Querschnitt große Vielfalt an konkreten Aktivitäten und Instrumenten**

## Innenentwicklungspotenziale für mehr Wohnungsbau

Wie sehen sie verschiedenen Innenentwicklungspotenziale für den Wohnungsbau aus?

Welche Konstellationen von Flächen, Eigentümern, Investoren + Bauvorhaben gibt es?

## Innenentwicklungsmanagement

Welche Aufgaben übernimmt das Innenentwicklungsmanagement?

Wie sehen geeignete Strukturen und Arbeitsformen aus?

## Instrumente

Welche planungsrechtlichen und kooperativen Instrumente sind besonders wichtig?

Wo bedarf es einer intensiveren Nutzung und instrumentellen Weiterentwicklung?

HH -  
Altona

Quaestio

BMI

Berlin

Solingen

**DANKE !**

Ludwigs-  
felde

Trier

Regensburg

Offenburg

Aalen