

Wohnraumentwicklung und Flächenmanagement Beispiele für Ansätze auf kommunaler Ebene



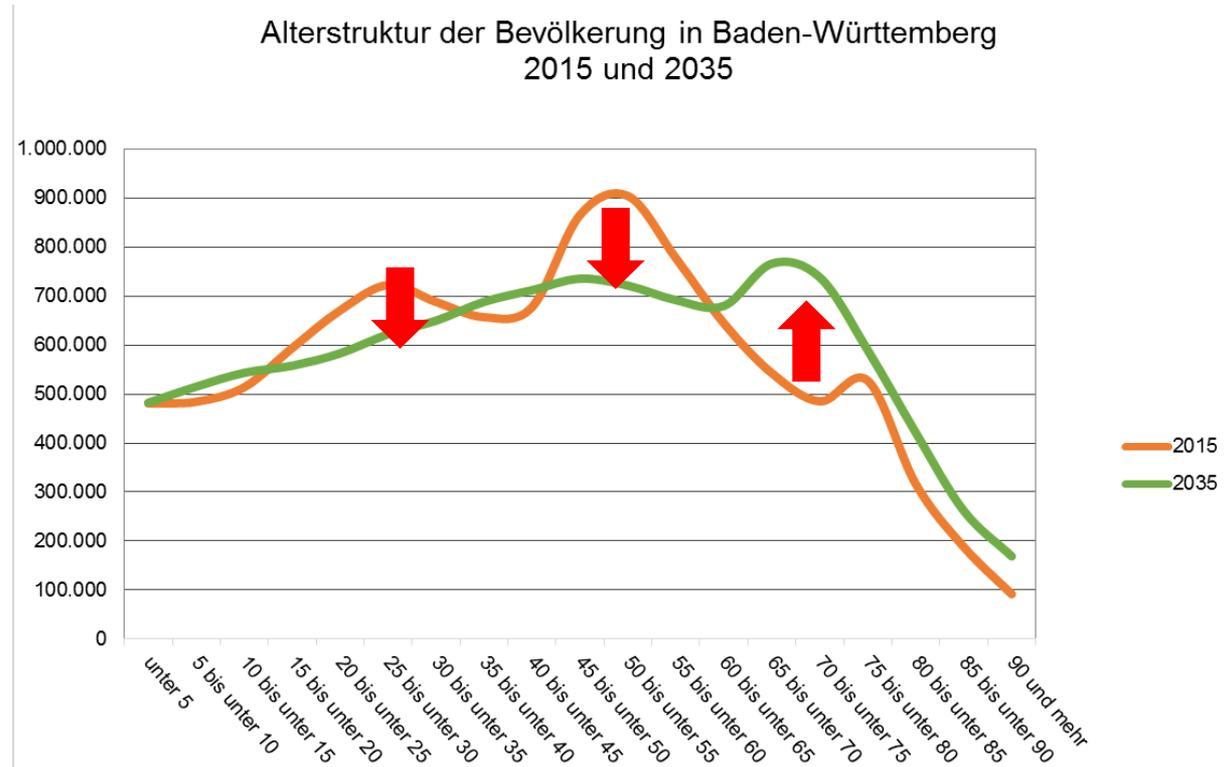
In jeder Gemeinde relevante Fragen:

- **Wie viele Wohnungen** brauchen die Haushalte in einer Gemeinde in den nächsten Jahren insgesamt und wie viel Wohnungsneubau ist hierfür erforderlich?
- **Für wen?** Wie viele Wohnungen davon sollen als **preisgünstiger Wohnraum** bereitgestellt werden (sozialer und preisgünstiger freifinanzierter Wohnungsbau)?
- Welche Bedeutung besitzen die **Innenentwicklung** und die **Außenentwicklung** für den Wohnungsneubaubedarf?
- Welche **Instrumente** sollen zur Erreichung der gesetzten Ziele im Bereich Baulandentwicklung angewandt werden?



Veränderung der Altersstruktur beeinflusst die Wohnraumbedarfe

- Sinkende Anzahl klassischer Familiengründer → Familienwohnungen
- Steigende Anzahl älterer Personen → senioren-gerechtes Wohnen



Nestflüchter: Kleine Mietwohnungen	Gründer: Einfamilienhäuser, große Miet-WE	Junge Alte: Rückkehr in Städte	Senioren: Umzug zu Kindern, betreutes Wohnen
---------------------------------------	---	-----------------------------------	--

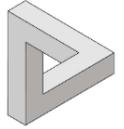


Wer ist auf günstigen Wohnraum angewiesen? Beispiel: Einkommensschwache Familien

Baukontrolleur im öffentlichen Dienst (E8), 2 Kinder, Alleinverdiener

Einkommen netto:	2.097,70 Euro
Kindergeld:	368,00 Euro
Haushaltseinkommen:	2.465,70 Euro
Bspw. Kaltmiete:	850,00 Euro
Bspw. Nebenkosten:	200,00 Euro
Kosten für Wohnen:	1.050,00 Euro

- Fast die Hälfte des Haushaltseinkommens werden für das Wohnen benötigt.
- Pro Kopf verbleiben ca. 350 Euro monatlich für die Lebenshaltung.
- Erschwerend: Zugangsprobleme auf dem Wohnungsmarkt.



Informationsgrundlage

Beispiel Potenzialflächenerhebung mit FLOO

ELCHEN CAROLINA Themen Sachdaten FLOO Kartenansicht

Legende

Potenzialfläche

- ↑ ↓ × ✓
- Potenzialtyp**
- Althofstelle
- Baulücke
- Brachfläche
- Geringfügig genutzte Fläche
- Leer stehendes Gebäude
- Leerstand in Gebäuden
- Restnutzungen

Gemeinde (M1)

- ↑ ↓ × ✓
-

Potenzialfläche

- ↑ ↓ × ✓
- Potenzialtyp**
- Althofstelle
- Baulücke
- Brachfläche
- Geringfügig genutzte Fläche
- Leer stehendes Gebäude
- Leerstand in Gebäuden
- Restnutzungen

Flurstücksnummer

- ↑ ↓ × ✓ 🔍

ALKIS-Flurstück

- ↑ ↓ × ✓

Flurstück und Gebäude

- ↑ ↓ × ✓

© LUBW, LGL



Doppelte Innenentwicklung: behutsam nachverdichten und Bestand qualifizieren

Innenentwicklung bedeutet nicht automatisch bauliche Nachverdichtung.

Ziel: **Qualitätsvolle und akzeptierte Innenentwicklung**

- Entwicklungen müssen zu Ort und Umfeld passen
- Maßstab, Freiräume, Wohnumfeld besitzen große Bedeutung
- Nutzungsintensität steigern, bspw. Wohnraumbelegung



Innenentwicklung: Immobilieneigentümer, Investoren und Bauinteressierte „mitnehmen“



- Kontaktaufnahme und Kontaktpflege mit Eigentümern
- Durchführung von Informationsveranstaltungen
- Aufbau Beratungswesen und Beratung von Immobilieneigentümern und Bauinteressierten
- Beratung für Unternehmen / Aktivierung von Altstandorten
- Erarbeiten von Impulsen zur Umsetzung der Handlungsansätze, z.B. Testentwürfe zur gemeinsamen Weiterentwicklung





Innenentwicklung angehen

Beispiel Böblingen-Dagersheim, Renningen, ...

- Gemeinsames Agieren involvierter Dienststellen
- Potenziale erheben
- Breit informieren, Beratung offensiv anbieten

RAHMENPLAN STADTMITTE / BAHNHOFSTRASSE RENNINGEN



Öffentliche Informations- und Beteiligungsveranstaltung
Rahmenplan Stadtmittle / Bahnhofstraße

Donnerstag, 28. Juni 2018, 19.00 Uhr, Mediathek in Renningen

- **Begrüßung**
Bürgermeister Wolfgang Faißt
- **Anlass und Vorgehen**
Stadtbaumeister Hartmut Marx
- **Vorstellung des Entwurfs**
„Rahmenplan Stadtmittle/Bahnhofstraße“
Institut für Stadt- und Regionalentwicklung, Nürtingen
- **Diskussion**

Bringen Sie Ihre Ideen und Hinweise ein!

Wir freuen uns auf Ihr Kommen!
Eine Anmeldung ist nicht erforderlich.

Besuchen Sie auch unseren Stand
auf der **Langen Einkaufsnacht**
am **Freitag, 29. Juni!**



Stadt Böblingen
Raum für Talente und Talente



[drin!] Dagersheim
ran an die Innenentwicklung!

Kostenloses
Beratungsangebot für
Grundstücks- und
Immobilieigentümer



Gemeinsam mehr Wohnraum schaffen!



Innenentwicklung nützt allen!

Vorteile für Sie:

- + kostenlose Beratung und Expertenwissen
- + neue Ideen für alte Objekte
- + Unterstützung bei grundlegenden Fragen zum Baurecht und zur Erschließung
- Entscheidungshilfe

Vorteile für die ganze Gemeinde:

- + Leerstände neu beleben und Ortsbild aufwerten
- + Wohnraum für Jung und Alt schaffen
- + unsere schöne Landschaft erhalten
- Mehr Lebensqualität für alle

Stadt Böblingen
Raum für Talente und Talente



Kontaktaufnahme und Terminvereinbarung:

Bezirksamt Dagersheim
Tel.: 07031 / 669 1322
dagersheim@boeblingen.de

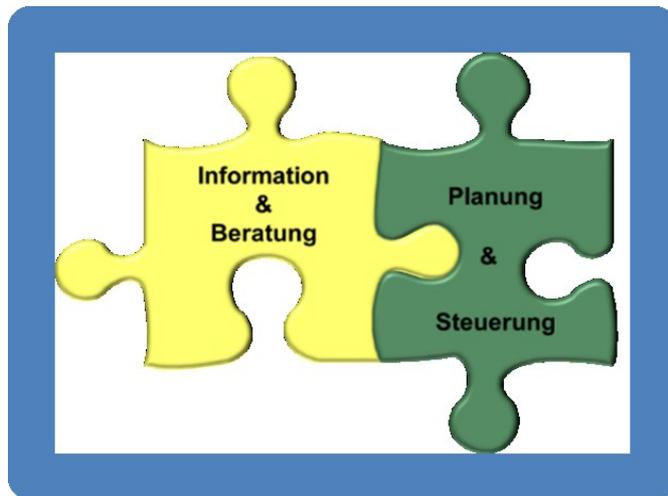


Gefördert vom Ministerium für
Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau
Baden-Württemberg
im Landesprogramm „Flächen
gewinnen durch Innenentwicklung“



Kommunales Programm zur Förderung der Innenentwicklung, Beispiel Donaueschingen

- Förderprogramm gezielt zur Ortskernentwicklung: Sanierung, Umbau, Bebauung Baulücke, max. 30.000 €
- Unterstützt durch Beratungsangebote und großes Engagement der Ortsvorsteher



Programm gültig ab 1. Januar 2016



Förderrichtlinie zur Ortskernentwicklung

Planen Sie die Sanierung oder den Neubau von Wohnraum in einem der Ortskerne der sieben Donaueschinger Ortsteile oder in Allmendshofen und Aufen? Dann ist diese Förderrichtlinie für Sie interessant:

§ 1

Was fördern wir?

Der Gemeinderat der Stadt Donaueschingen möchte die Entwicklung der Ortskerne in den Donaueschinger Ortsteilen, Aasen, Grüningen, Heidenhofen, Hubertshofen, Neudingen, Pföhren, Wolterdingen und in den Donaueschinger Statteilen Allmendshofen und Aufen fördern.

§ 2

Wen fördern wir?

Gefördert wird jeder, der eine der in § 3 beschriebenen Maßnahmen realisiert.

Die in § 4 erwähnte Spitzenförderung erhalten nur die Bauherren, die die geförderte Wohnung mit mindestens einem Kind selbst nutzen (Hauptwohnsitz). Folgende Voraussetzungen müssen erfüllt sein:

- Es muss sich um leibliche oder adoptierte Kinder handeln.
- Die Kinder müssen unter 18 Jahre alt und bei der Lohn- und Einkommenssteuer des Antragstellers berücksichtigt werden. Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Eingangs des Antrages bei der Stadtverwaltung.



Antrag auf Förderung

gemäß der Förderrichtlinie zur Ortskernentwicklung

1. Antragsteller:

Name, Vorname

Straße/Hausnr.

PLZ, Ort

Weiterer Antragsteller

Telefon

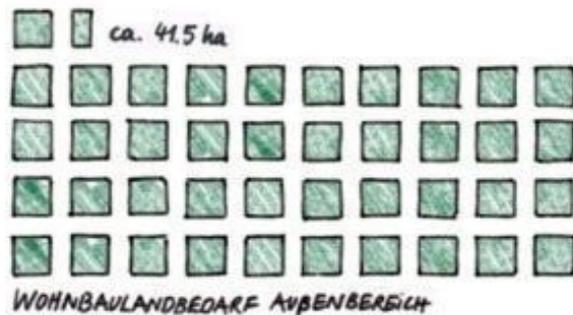
E-Mail



Folgekosten der Außenentwicklung berücksichtigen

Beispiel Crailsheim: „Innen vor außen“

- Ermittlung voraussichtliche Kosteneinsparung für weniger Außenentwicklungsflächen 2010 - 2025
- Gegenrechnung: Finanzielle Auswirkungen durch Entwicklung von mehr innerörtlichen Flächenpotenzialen
- **Zuschlag auf Verkaufspreise bei Außenbereichsflächen** in Höhe von 3,5 Euro je m² Nettobauand





Abgestimmte Aktivierung von IE-Potenzialen

Beispiel Innenentwicklung in Albstadt-Lautlingen

Wohnbauflächen durch
Entwicklung Gewerbebrache:
Begleitung der Unternehmen
bei Standortentwicklung

Weiterentwickeln
zusammenhängender
innerörtlicher Bereiche
mit allen Eigentümern:
Testentwürfe,
Lupengespräche

Überlegungen
zur Entwicklung
kommunaler
Flächen:
Verwaltungsinterne
Abstimmung

Aktivierung von Baulücken:
Ansprache, gezielte Beratung



Berücksichtigung sozialer Aspekte beim Verkauf kommunaler Grundstücke, Beispiel Kirchheim/Teck



Steingauquartier

- Ziel: städtisches Wohnen für verschiedene Zielgruppen in einem lebendigen Quartier, u.a. Baugruppen
- Großes kommunales Engagement
- Zwischenerwerb und Verträge zur Feinsteuerung (Baurecht alleine reicht nicht!)
- Konzeptvergabe: u.a. soziale Aspekte als Vergabekriterium



Einbezug sozialer Aspekte bei der Quartiersentwicklung Beispiel Reutlingen-Orschel-Hagen



- Zentrale Herausforderungen:
Erhalt bezahlbaren Wohnraums und sozialer Netzwerke für Bewohner
- Abriss und Neubau: „Allengerechtes“ Wohnen für verschiedene Zielgruppen im Quartier
- Großes Engagement des kommunalen Wohnungsunternehmens
- Intensive Partizipation Bewohner und Anwohner
- Beratung durch Abt. für Ältere



Soziale Aspekte beim Verkauf kommunaler Grundstücke in der Außenentwicklung, diverse Kommunen



Vergabe kommunaler Baugrundstücke nach Qualität der Bauungs- und Nutzungskonzepte

- Qualität definiert u.a. über Städtebau, Architektur und Anteile preiswerten Wohnraums und dessen Bindung, rechtliche Grenzen bei Bindungen zu beachten
- Funktioniert nur in ertragsstarken Lagen
- Ggf. Kooperation mit lokalen Arbeitgebern, die Wohnraum für Mitarbeiter schaffen wollen.

Investor	Anzahl WE insgesamt	preiswerte MW		geförderte MW		Belegungsrecht
		Anzahl	anfängliche Miete	Anzahl	anfängliche Miete	
Siedlungswerk	120	24	8	36	33% unter Vergleichsmiete bzw. ca. 6,50	ja
Bauverein/ Treubau	60	15	7,75 - 8,75	15	33% unter Vergleichsmiete bzw. ca. 6,50	nein
Heiwog	27	13	7,50 - 8,00	-	-	nein
gesamt	207	52		51		

Ggf. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nutzen Beispiel Neumarkt i.d.OPf.



Ablauf Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB

Vorbereitende Untersuchung (§165 Abs. 4 BauGB)

- **Grundstückswertermittlung** durch den Gutachterausschuss des Landkreises Neumarkt i.d.OPf.
- Prognose des **Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten** in der Stadt Neumarkt i.d.OPf.
- Prüfung der **Existenzfähigkeit** und –gefährdung landwirtschaftlicher Betriebe

Beschluss
Entwicklungssatzung

SEM

Handlungsprogramm Wohnen in Albstadt

Organisation

Innenentwicklungsmanager

Etablierung interne Arbeitsgruppe Stadtverwaltung

Abteilungen Stadtplanung, Sanierung, Liegenschaften, Wirtschaftsförderung

Etablierung externe Arbeitsgruppe

Stadt, Wohnungswirtschaft und Banken

Punktuell externe fachliche Unterstützung

Förderantrag: „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“

Bausteine

Grundlagen

Regelmäßige Aktualisierung der Arbeitsgrundlage(n)

Ergänzung der Erhebung der Innenentwicklungspotenziale um: Leerstände von Wohnraum Gewerbegebäude (Umwandlung Gewerbe in Wohnen)

Priorisierung der Potenziale

Erarbeitung und Abstimmung von konkreten Maßnahmen
→ Kontinuierliche Umsetzung

Entwicklung neuer Ansätze/ Modelle zur Förderung der Innenentwicklung

Regelmäßige Information Gemeinderat

Information und Vermarktung

Bauplatzbörse, Onlineportale

Medien- und Öffentlichkeitsarbeit

Regelmäßige Ansprache von Immobilieneigentümern

Beratung

Differenzierte Eigentümerberatung (baulich, immo.wirtschaftlich, ...)

Beratung von Interessenten und Investoren (Sanierung + Neubau)

Planung/Entwicklung

Pilotprojekte: Testentwürfe

Anpassung Planungsrecht

Zwischenerwerb von Schlüsselgrundstücken

Förderung

Weiterentwicklung Förderprogramm(e) Stadt Albstadt,

Städtebauförderung



Beraten und Bauen im Siedlungsbestand

Zugang weiterer
innerörtlicher
Baulandpotenziale

Ruhende
Grundstücke

Flächenfonds für Innen- entwicklung



Aktivierte
Grundstücke



**Beraten und
Bauen im Bestand**

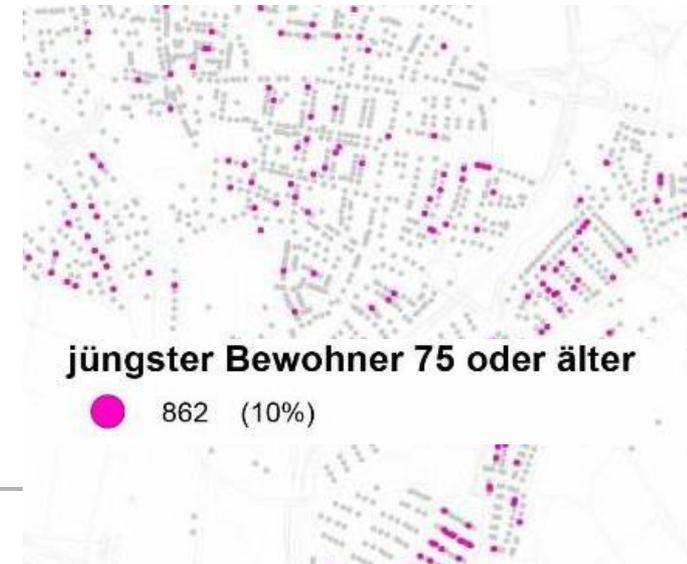
- informieren
- beraten und betreuen
- initiieren
- koordinieren



Wichtig: Neubau und Bestand berücksichtigen

Bestandsimmobilien

- Zukünftig wg. Alterung der Bewohner auf den Markt kommende Immobilien
- Kommunaler Erwerb von Belegungsrechten
- Beratung und Unterstützung zum Wohnungswechsel
- Ggf. kommunale Wohnungsbestände aufbauen (kommunale Wohnungsbaugesellschaft)
- ...





- (1) Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen überwacht. Missbräuche sind abzustellen.
- (2) Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitaleaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.

Artikel 161 Verfassung des Freistaates Bayern

- **Kommunen müssen nicht auf Land und Bund warten**
- **Kurzfristig: Wohnungsneubau in adäquater Dichte unter konsequenter Nutzung der Innenentwicklungspotenziale und Aktivierung von Wohnungsbeständen**
- **Langfristig: aktive Bodenpolitik und aktive Wohnungsbaupolitik mit öffentlichen Wohnungsbeständen (Beginn jetzt!)**