

---

# Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen

Hintergründe, Zielsetzung und Beispiele des ExWoSt-Forschungsfeldes

2. Regionale Veranstaltung zum Leitprojekt „Innenentwicklung“ der Metropolregion Hamburg  
Hamburg, 29.11.2018

Quaestio – Forschung und Beratung  
Bernhard Faller



1

# Zentrale Herausforderungen für Wohnungsbau in der Innenentwicklung

# Studie „Erfolgsfaktoren für Wohnungsbauvorhaben im Rahmen der Innenentwicklung“

---

## Hauptfragestellung

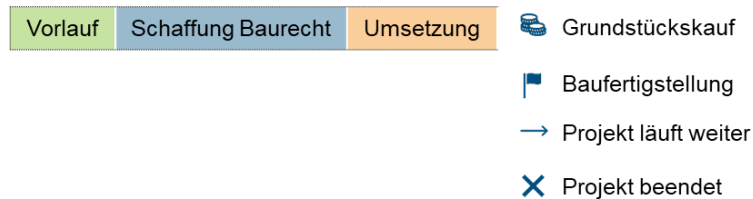
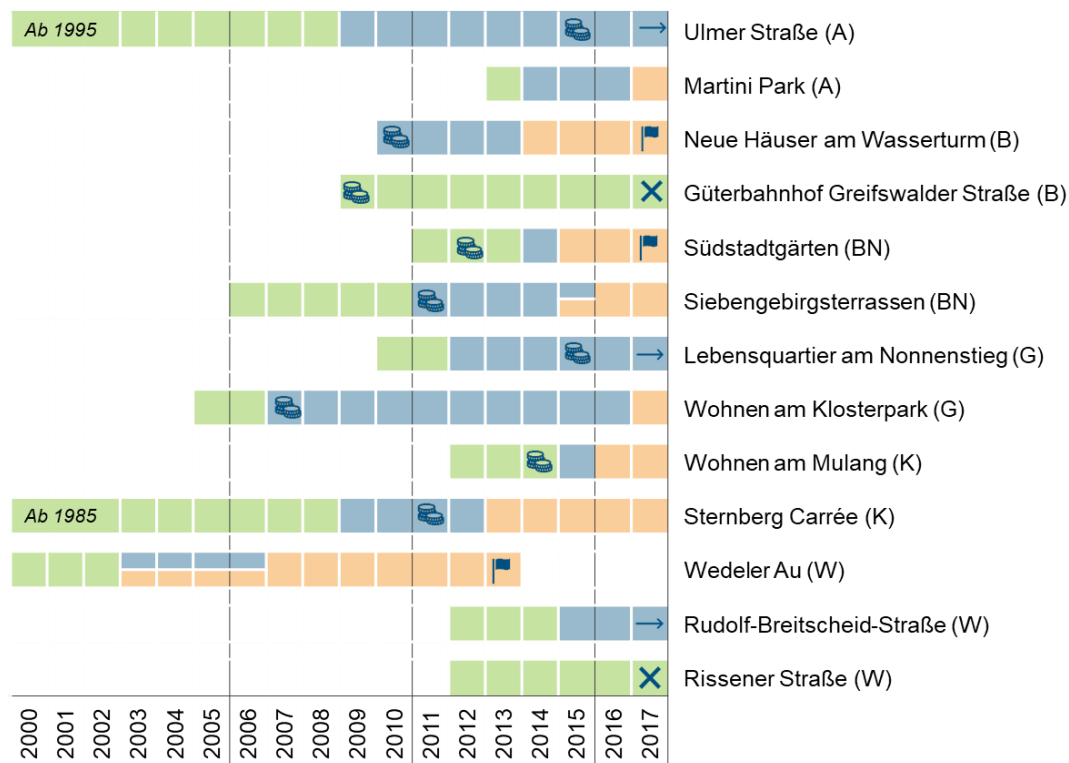
- Welche Kontroversen und Abstimmungsprobleme treten in der Innenentwicklung auf und wie können diese gelöst werden?

## Untersuchungsgegenstände und Verfahren

- Dynamisch wachsende Städte: Augsburg, Bonn, Berlin (Bezirk Pankow), Göttingen, Kassel, Wedel
- 13 jüngere Wohnungsbauprojekte der Innenentwicklung

Auftraggeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung / BMUB

# Zeitliche Abläufe der analysierten Bauvorhaben



# Zentrale Befunde

---

- Zunehmend konflikthafte Auseinandersetzungen um Wohnungsbauvorhaben erschweren die Projekte
- Geschwächtes politisch-administratives System greift Partialmeinungen stärker auf
- Hohe Anforderungen an die Verwaltung durch fachliche Komplexität und Abstimmungsaufwand

# Handlungsbedarfe und Empfehlungen

---

## **Bürgerbeteiligung und Mitwirkung**

- Bürgerbeteiligung ernst nehmen und professionalisieren
- Klare Haltung zum Umgang mit Partialinteressen, ggf. Beteiligungsrichtlinien
- Grundsatzdiskussionen aus Beteiligungsverfahren heraushalten, ggf. andere Formate schaffen

## **Entscheidungsfindung in der Kommune**

- Solide Aufbereitung der Sachargumente
- Verwaltungskoordination
- Proaktive Planung und Baulandrichtlinien
- Aufbau wohnungswirtschaftlicher Kompetenzen in der Verwaltung

**→ Inneneentwicklungsmanagement als neue Aufgabe in den Kommunen**



2

# Anforderungen an ein Innenentwicklungsmanagement und Umsetzung in den ExWoSt- Modellkommunen

# Das ExWoSt-Forschungsfeld



## Hintergrund:

- Akzeptanzmängel für Wohnungsbau in der Innenentwicklung
- Wohnungsbau in der Innenentwicklung zunehmend eine komplexe Managementaufgabe

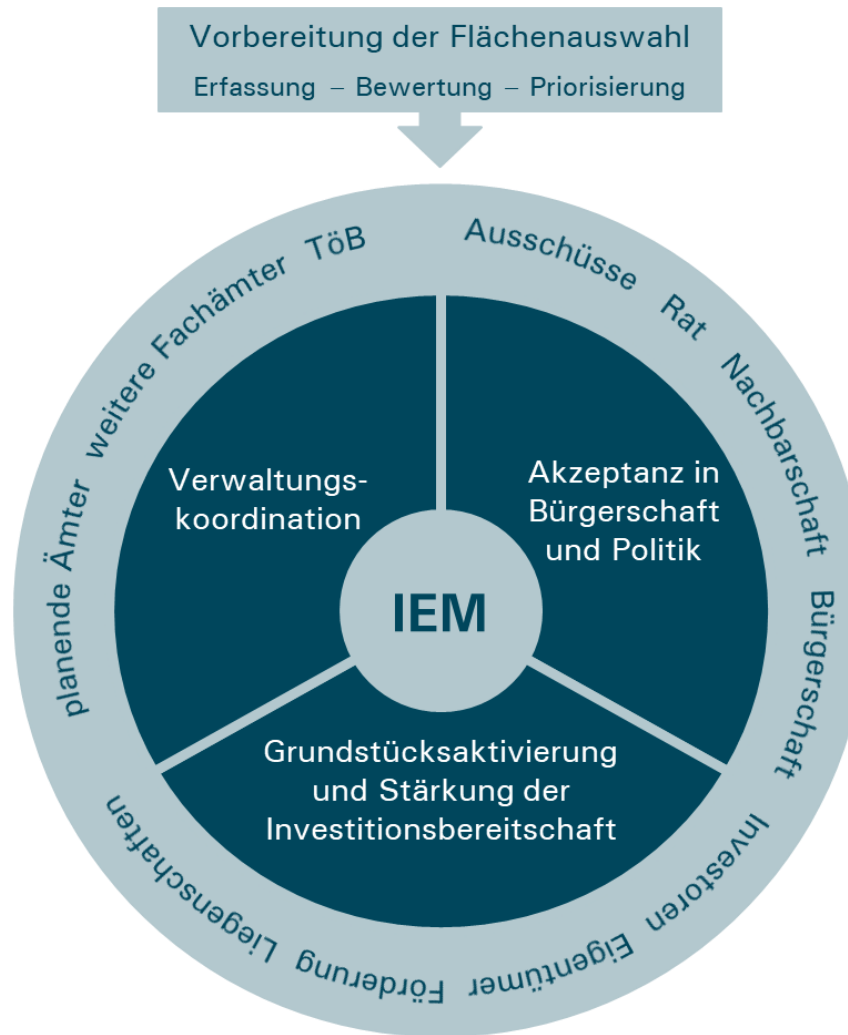
## Ziele des Projektes:

- Aufbau und Qualifizierung eines aktiven Managements in den Kommunen und Erprobung unterschiedlicher Verfahrensweisen
  - Mobilisierung der Potenziale für mehr Wohnungsbau in den Kommunen
- Einsatz von „Innenentwicklungsmanagern“ (Einzelpersonen, Teams)

Laufzeit 01/2017 – 12/2019



# Aufgaben für das Innenentwicklungsmanagement



# Potenzialerfassung und –bewertung

- Erfassung und laufendes Monitoring der Wohnungsbaupotenziale als Grundlage für alle weiteren Prozesse
- Verknüpfung mit möglichst umfassenden Informationen zur frühzeitigen Prüfung der Nutzungsoptionen und der Mobilisierbarkeit
- Priorisierung entsprechend kommunaler Zielsetzungen und Realisierungschancen

Bsp. Hamburg-Altona:

Standortuntersuchungen hinsichtlich Eignung und Realisierbarkeit entlang der Hauptverkehrsstraßen, Auswahl von drei geeigneten Modellquartieren in Abstimmung mit der Politik

Bsp. Solingen:

Wohnbaulandkataster soll zukünftig veröffentlicht werden und z.B. privaten Bauherren einen Überblick über bestehende Potenzialflächen bieten

# Koordination und Management innerhalb der Verwaltung

---

- 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 Bauvorhaben

---

Die Modellvorhaben setzen verwaltungsinterne Steuerungs- und Abstimmungsrunden mit unterschiedlichen Fachämtern ein

Bsp. Regensburg:

Dienstanweisung ermöglicht die beschleunigte Bearbeitung priorisierter Vorhaben

# Koordination und Management zur Aktivierung von Eigentümern und Investoren

---

- Ansprache und Mobilisierung durch breite Unterstützung (z.B. Aufzeigen von Nutzungsoptionen und Umsetzungswegen)
- Zentraler Ansprechpartner und „Verwaltungslotse“ im Prozess

Bsp. Trier:

Aktive Ansprache von Eigentümern durch den Innenentwicklungsmanager, Aufzeigen von konkreten Entwicklungsmöglichkeiten und Unterstützung bei den weiteren Verfahrensschritten

# Akzeptanzförderung in der Stadtgesellschaft

---

- 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

---

Bsp. Aalen:

Informationsveranstaltungen zur Verstetigung der Themen Innenentwicklung und nachhaltige Stadtentwicklung in der Öffentlichkeit

Bsp. Offenburg:

Transparente Priorisierung von Flächenpotenzialen unter Einbindung von Bürgerschaft und Politik

# Kompetenzaufbau

## „Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbauvorhaben“

- Aufbau verwaltungsinternen Wissens über die wirtschaftliche Darstellbarkeit von Wohnungsbauvorhaben zur:
  - Prüfung der Auswirkungen von Anforderungen an die Vorhaben auf die Wirtschaftlichkeit
  - Identifikation von erzielbaren Überschüssen oder notwendigen Förder-/ Subventionsbedarfen
  - Abwägung über ein liegenschaftspolitisches Engagement der Kommune

Bsp. Trier:

Kalkulation unterschiedlicher Nutzungsvarianten zeigt Eigentümern Optionen auf und schafft Bewusstsein für Entwicklungsmöglichkeiten

# Begleitung durch Boden- und Liegenschaftspolitik

---

- Unterstützung der Innenentwicklung durch boden- und liegenschaftspolitische Strategien und Instrumente, z.B.
  - Ankauf / Zwischenerwerb durch die Kommune
  - Konzeptvergaben kommunaler Liegenschaften
  - Vergabe von Grundstücken in Erbpacht
  - Aufstellung von Baulandmodellen

Bsp. Offenburg:

Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik durch revolvingen Bodenfonds, der Zwischenerwerb und anschließende Konzeptvergabe ermöglicht, um Schlüsselflächen zu mobilisieren

---

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Quaestio**  
FORSCHUNG & BERATUNG

**Quaestio - Forschung und Beratung**  
Friesenstraße 17  
53175 Bonn

Telefon: 0228 / 266 888-0  
Fax: 0228 / 555 47 271

[office@quaestio-fb.de](mailto:office@quaestio-fb.de)  
[www.quaestio-fb.de](http://www.quaestio-fb.de)