

>>Kommunen Innovativ<< – Herbstkonferenz 2020
Forum: „Innen entwickeln!“, 17.11.2020

Mehr Wohnungsneubau durch ein aktives Innenentwicklungs- management

ExWoSt – Forschungsfeld

Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen –
Erhebung und Erprobung von Bausteinen eines aktiven Managements

Ernst Degener
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung



Foto: Franziska Bensch, BBSR

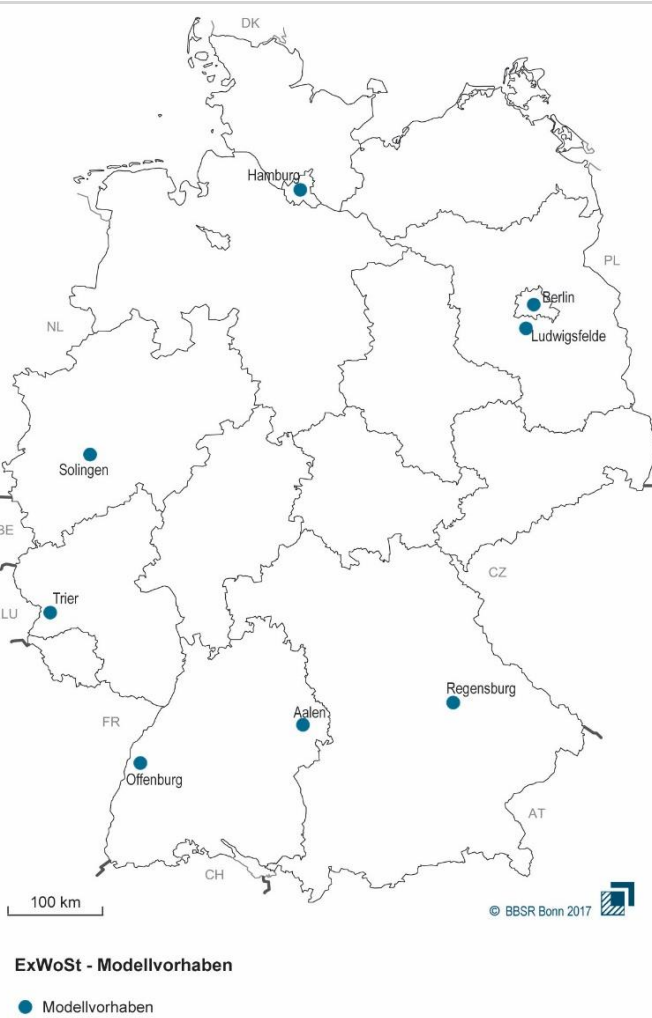
Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt)

- Bundesförderung von innovative Planungen und Maßnahmen zu wichtigen städtebau- und wohnungspolitischen Themen in Form von Modellvorhaben
- Weiterentwicklung der Städtebau- und Wohnungspolitik / Wissenstransfer

→ „Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen – Erhebung und Erprobung von Bausteinen eines aktiven Managements“

- Drei Jahre Laufzeit 2017 bis 2019
- Acht Modell Modellvorhaben
- Keine Innovationsinsel, sondern Integration in den Planungsalltag
- Forschungsassistenz: Quaestio Forschung und Beratung GmbH

Das Forschungsfeld - 8 Modellvorhaben



- **Modellvorhaben haben individuelle Lösungen erarbeitet und implementiert**
- **Unterschiedliche Marktsituationen**
- **Breites Spektrum: Handlungsfelder und Organisationsformen**
- **Verschiedene Umsetzungsstufen**
- **Im Querschnitt großes Vielfalt an konkreten Aktivitäten und Instrumenten**

Ergebnisse aus dem Forschungsfeld und Erfolgsfaktoren für die Innenentwicklung

Identifizierung von Potenzialen

- Systematisch und gebündelt
- Kriterien / Schwerpunkte für Potenziale festlegen
- Vielfältige Methoden und Quellen nutzen

Analyse und Bewertung von Potenzialen

- Info zu Eigentümer
- Planungsrecht, Belastungen
- Auswirkungen Umfeld
- Mögliches Bauvolumen
- Notwendige Änderungen
- Zeithorizont



Umnutzung ehemalige Fabrik



*Umwandlung innerstädtischer
Parkplätze*



Aufstockungspotenzial



Verdichtungspotenzial

Strategische Weichenstellungen

Priorisierung der Potenziale

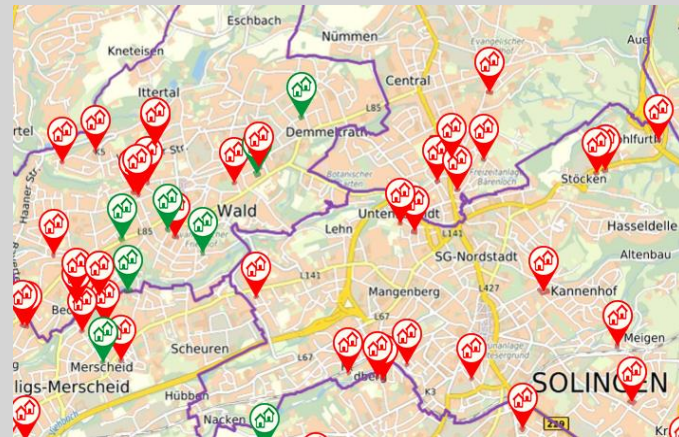
- Konzentration der personellen Ressourcen
- Strategische Ausrichtung entscheidet über Prioritäten
- Politik (Gremien) einbinden → Rückhalt schaffen
- Flexibilität bei Veränderung der Ausgangslage

Veröffentlichung der Ergebnisse / Wohnbaulandkataster

- Aufmerksamkeit schaffen (Eigentümer, Investoren, Entwickler)

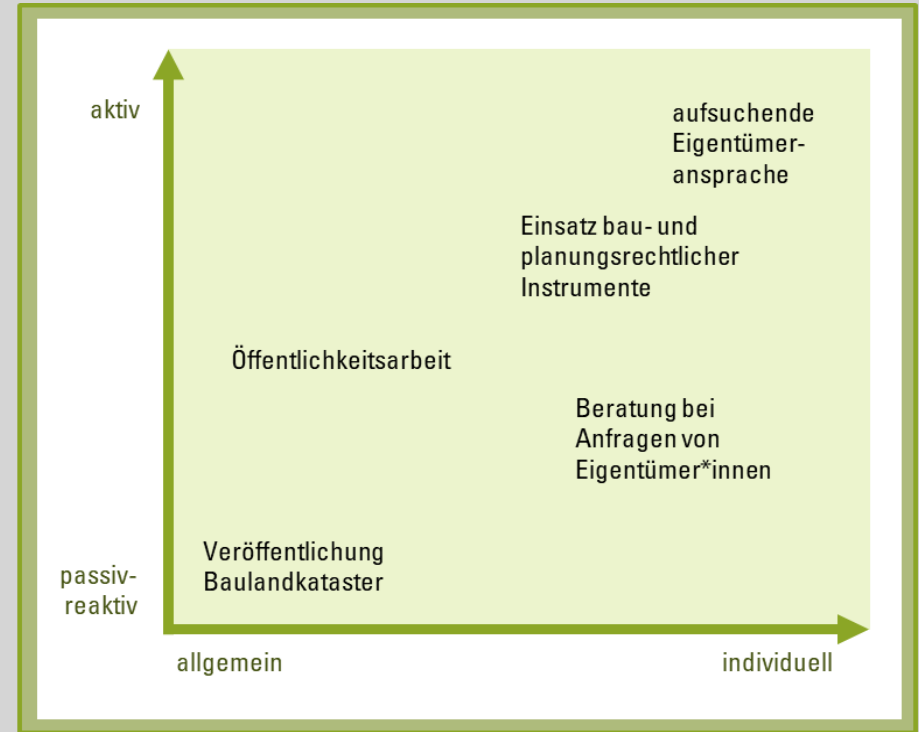
Fortschreibung

- Kontinuierliche Erhebung, Ergänzung, Änderung



Quelle: <http://geodatenportal.offenburg.de>
(Abruf Oktober 2019);
<https://www.solingen.de/de/inhalt/wohnbaulandkataster/>
(Abruf Januar 2020)

- Eigentümeraktivierung kann und sollte in unterschiedlichen Formen auf verschiedenen Ebenen durchgeführt werden
- Modellvorhaben haben individuelle Gewichtung vorgenommen
- Ein Mix aller Aktivierungsformen hat sich als erfolgversprechend erwiesen



Quelle: Quaestio Forschung und Beratung GmbH

- **Konkrete Organisation und Größe der Stadtverwaltung bedingt individuellen Schwerpunkt auf ein ...**
 - stadtentwicklungspolitisches,
 - Stadtplanerisches,
 - bodenpolitisches Aufgabenverständnis
- **Intensive Zusammenarbeit mit anderen Fachämtern**
- **Begleitung / Optimierung Verwaltungsinterner Prozesse (Kümmerer)**
- **Zentrale Person als Ansprechpartner und Koordinator**
- **Personelle Kontinuität**



Öffentlichkeit

- Unterschiedliche Formate
- zielgruppenspezifisch
- Innenentwicklungsmanagement vorstellen; dem Thema „ein Gesicht geben“



Schulprojekt in Aalen; Quelle: Stadt Aalen

Politik

- frühzeitige Einbindung der politischen Akteure
- Präsentation und Diskussion in relevanten Gremien
- Regelmäßige Berichterstattung



Wohnbauoffensive Solingen; Quelle: Stadt Solingen



- **Sichtbare Erfolge durch zentral gesteuerte, integrierte Herangehensweise**
- **flankierender Einsatz bau- und planungsrechtlicher Instrumente**
- **Stärkung der kommunalen Liegenschaftspolitik**
- **personelle Kapazitäten für Innenentwicklungsmanagement schaffen**
- **Ergebnisse fließen in den Prozesse der politischen Beratung ein** (Baulandkommission, Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen, Wohnraumoffensive)
- **Impulse für die Kommunale Praxis**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

www.bbsr.bund.de