KomWoB AG NRW

Dokumentation des 1. Treffens

Bauland aktivieren: Sozialgerechte Bodennutzung und Nachverdichtung

am 21. September 2016 bei der NRW.BANK in Düsseldorf

Programm	
9:30 Uhr	Eröffnung, Neues aus den Kommunen
9:45 Uhr	**Münsteraner Modell zur sozialgerechten Bodennutzung** **Zielsetzungen, Verzahnung mit Handlungskonzept Wohnen, planerische Instrumente, Akteure, Hindernisse und Erfolge** *Andreas Nienaber, Leiter des Amtes für Immobilienmanagement der Stadt Münster*
11:00 Uhr	**Nachverdichtungspotentiale in Köln** *Michael Heinze, Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Dortmund*
	Fragen und Diskussion
12:00 Uhr	Pause
12:15 Uhr	**Sozialgerechte Bodennutzung und Flächenmobilisierung in den KomWoB-Teilnehmerkommunen** *Offener Erfahrungsaustausch der Teilnehmer*
13:15 Uhr	Weitere Arbeit/Organisatorisches
13:30 Uhr	Ende der Veranstaltung

Das Münsteraner Modell zur sozial gerechten Bodennutzung

Im ersten Vortrag von Herrn Andreas Nienaber, Leiter des Amtes für Immobilienmanagement der Stadt Münster, wird das „Münsteraner Modell zur sozialgerechten Bodennutzung" vorgestellt.

Die Stadt hatte sich bis zum Jahr 2013 aus dem Baulandmanagement zurückgezogen. Dennoch sind in den letzten 9-10 Jahren Wohnbauleistungen von ca. 1.500 WE/Jahr und damit die selbst gesteckt Ziele erreicht worden.

Die Präsentation finden Sie als PDF-Datei im Forum.

Nachverdichtungspotenziale in Köln

Im zweiten Beitrag stellt Herr Michael Heinze, Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft aus Dortmund, eine studentische Studie der Universität Wuppertal zu Nachverdichtungspotentialen in Köln vor.

Die Präsentation sowie die Studie finden Sie als PDF-Datei im Forum.

Die Studie stellt die verschiedenen Nachverdichtungspotentiale in den drei Quartieren Buchheim, Humboldt/Gremberg und Bilderstöckchen der Stadt Köln heraus. Die Varianten der städtebaulichen Nachverdichtung bestehen in der Aufstockung, dem Anbau, der Baulückenschließung, dem Auffüllen leerer Innenbereiche und der Konversion. Vorteile bestehen u.a. durch den Wegfall zusätzlicher Bodenkosten und der Schaffung neuen preisgünstigen Wohnraums innerhalb bestehender Infrastruktur. Das höchste Potenzial wird hier im Bereich der Aufstockung und durch Dachausbauten identifiziert. Hemmnisse bestehen jedoch oftmals aufgrund geringer personeller und finanzieller Ressourcen bei den Kommunen. Mögliche Lösungsansätze bestehen daher in der Initiierung einer „Task Force Nachverdichtung", der Information und Beratung von Eigentümern, der Verstärkung der ökonomischen Vorteilhaftigkeit z.B. durch steuerliche Anreize für Nachverdichtung und durch einen großzügigeren Umgang mit der Stellplatzsatzung.

Die Diskussion ergibt, dass das Thema der Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen verbreitet ist, jedoch trotz der großen Potenziale kaum praktisch umgesetzt wird. Gründe dafür sind vor allem die Umständlichkeit solcher Vorhaben sowie die mangelnde Akzeptanz innerhalb der Bevölkerung („Nachverdichtung im eigenen Garten"). Auch die Stellplatzproblematik stellt sich oft als großes Hindernis heraus.

Problematisch stellt sich dar, dass sich weder die Politik, die Eigentümer oder die Investoren in der Verantwortung sehen. Es muss Aufmerksamkeit und Akzeptanz für das Thema der Nachverdichtung bei diesen Akteursgruppen, aber auch bei den

Mietern geschaffen werden. Es bedarf Strategien, um für das Thema zu sensibilisieren.

Als Positivbeispiel wird die BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen genannt, diese schafft durch Nachverdichtung unter anderem auch sozialen Wohnraum. Auch in Neuss werden durch Wohnungsbaugesellschaften Maßnahmen der Nachverdichtung auf Grünflächen durchgeführt. Hierbei handelt es sich jedoch vielmehr um Ergänzungen bestehender Strukturen.

Sozialgerechte Bodennutzung und Flächenmobilisierung in den KomWoB-Teilnehmerkommunen

Im zweiten Block der Veranstaltung findet ein offener Erfahrungsaustausch der Teilnehmer zum Thema Sozialgerechte Bodennutzung und Flächenmobilisierung in den Kommunen statt. Hierzu werden von den Teilnehmern exemplarisch Aktivitäten aus der eigenen Kommune vorgestellt.

Stadt Bocholt

Im Jahr 1995 wurde der Beschluss für die Einführung des Bocholter Bodenmanagements verabschiedet, zu der Zeit waren Quoten für öffentlich gefördertes Wohnen noch kein Thema. Im Jahr 2007 erfolgte eine Überprüfung durch empirica. Die Studie ergab, dass Wohneinheiten zusätzlich benötigt werden; von politischer Seite wurde der Studie jedoch wenig Beachtung geschenkt.

Die Bodenpreise steigen, wenn die Stadt am Markt nicht mehr aktiv ist. Eine die Preisentwicklung dämpfende Wirkung kann jedoch nur erzielt werden, wenn durch die Stadt im Vorfeld gekauft wird.

Eine weitere Aktualisierung der Empirica-Studie (noch vor der Flüchtlingswelle 2015) ergab, dass ca. 200 Wohneinheiten /Jahr erstellt werden müssen. Dabei verfügt die Stadt Bocholt jedoch kaum über Flächenpotentiale.

Stadt Bielefeld

Zuzüge von 5.000 Personen im vergangenen Jahr, derzeit stehen nur noch 700 Wohneinheiten leer.

Die Wohnungsmarktberichte müssen stärker in die Politik getragen werden; das Bewusstsein für Transformation von der Schrumpfung hin zum Wachstum muss geschärft werden.

Der aktuelle politische Auftrag lautet: Es soll in einem kooperativen Prozess eine Wohnperspektive für Bielefeld entwickelt und der Masterplan Wohnen mit dem Baulandprogramm verbunden werden.

Stadt Paderborn

Es existiert ein Handlungskonzept Wohnen ‚light': Die Zielvorstellung sind 150 Wohneinheiten für sozialen Wohnungsbau, bisher wurden jedoch nur 40 – 60 Wohneinheiten umgesetzt; eine Bereitschaft zur Einführung einer Quote besteht nicht.

Stadt Mönchengladbach

Es besteht keine Bereitschaft für eine Quote von Seiten der Politik.

Der Fokus liegt stärker auf dem hochpreisigen Segment, obwohl das Wohnungsmarktbarometer das niedrige und mittlere Preissegment als deutlich angespannt identifiziert.

Kreisstadt Unna

Hohe Zahl der Baufertigstellungen im Segment der Eigentumswohnungen und hochpreisigen Mietwohnungen, gleichzeitiger Rückgang im niedrigen Preissegment und beim öffentlich geförderten Wohnraum.

Baulandprogramm sollte aufgelegt werden, um 100 Wohneinheiten zu schaffen -> Frage der Umsetzung bleibt jedoch unbeantwortet

Da die Einführung einer Quote sich politisch schwierig gestaltet, könnten alternativ städtische Grundstücke benannt werden

Stadt Neuss:

In Neuss gibt es verschiedene kleinere Pilotprojekte, eine Quote soll demnächst eingeführt werden. Ein Handlungskonzept Wohnen ist vorhanden, sein Handlungsrahmen soll in Zukunft gestärkt werden.

Aktuell werden jährlich ca. 70 Wohneinheiten realisiert, angestrebt werden 100 Wohneinheiten/Jahr.

Die Aktivitäten in der Nachverdichtung bestehen darin, dass 5 von 7 Bebauungsplänen der Innenentwicklung dienen.

Stadt Duisburg

Eine qualitative Verbesserung insbesondere im preisgünstigen Wohnungssegment ist unbedingt notwendig.

Im Wohnungsmarktbericht findet die aktuelle Leerstandsquote keine Beachtung, die sich trotz der Vermittlung von 900 Wohneinheiten an Flüchtlinge kaum verändert hat (ca. 4,5%).

Im Duisburger Süden werden auf einer ehemaligen Bahnanlage durch Aurelis 3.000 Wohneinheiten entstehen.

Stadt Dortmund

Das Thema der sozialgerechten Bodennutzung war in den letzten Jahren kein relevantes Thema, es soll jedoch weiter verfolgt werden.

Das Baulandmonitoringsystem soll in der Flächenmobilisierung klären, welche Flächen mobilisiert bzw. nicht mobilisiert werden können sowie Prioritäten setzen.

Stadt Dortmund hat eine Veranstaltung mit verschiedenen Akteuren zum Thema Geschosswohnungsbau durchgeführt, in diesem Rahmen wurden 10 – 12 Flächen

identifiziert, für die Planungsrecht geschaffen wurde. Im Nachgang ergaben sich konkrete Investorengespräche.

Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung von hoher Relevanz, die Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau liegt bei 25% -> Beschluss hierzu fußt auf Antrag aus der Politik

Stadt Köln:

Das Thema Wohnen ist derzeit ein wichtiger politischer Baustein. Auch in den Medien ist das Thema Wohnen sehr präsent: Der „Kölner Express" berichtete in einer Serie „Wohnen in Köln" über die Wohnsituation in der Stadt.

Eine angedachte Verknüpfung des Wohnungsmarktberichtes mit dem Baulandmonitoring soll die Verbindung zwischen der Metaebene (Marktdaten) und der konkreten Situation vor Ort (Bauland, Mobilisierung von Bauland) herstellen.

Hinweis auf die Ausstellung des Museums für Architektur und Ingenieurkunst NRW (M:AI) „Alle wollen wohnen. Gerecht. Sozial. Bezahlbar." auf dem Clouth-Gelände.

Die Broschüre „Kooperatives Baulandmodell Köln" kann unter dem folgenden Link heruntergeladen werden: http://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/kooperatives-baulandmodell-koeln.

Stadt Essen:

Quote befindet sich im politischen Diskussionsprozess, aber es besteht noch Beratungsbedarf in der Politik, der aktuelle Vorschlag liegt bei einer Quote von 30%.

Eine Bodenvorratspolitik findet in Essen nicht statt.

Stadt Bochum:

Die Baulandbereitstellung steht erneut stärker im politischen Fokus.

Die Leerstandsquote ist rückläufig, was u. a. auf die Vermittlung von Wohnraum an Flüchtlinge zurückgeführt wird.