

Schlussbericht
Stand: Juli 2009



Instrumente und Projektskizzen

Konzeptbausteine Impulse für neues Wohnen in der Innenstadt



Einführung

Teil I: Kommunale Handlungsfelder und Instrumente *Seite 7-19*

Ziele und Handlungsbedarf in den unterschiedlichen Kommunen (*Übersicht*)

Handlungsebenen und Steuerungsinstrumente

- Strategische und vorbereitende Planung/ Integrierte Wohnentwicklungskonzepte
- Flächenmobilisierung und aktive Liegenschaftspolitik
- Städtebauliche Strategien und guter Wohnungsbau
- Neue Aufgaben der Projektentwicklung
- Wohnungswirtschaftliche Aufgaben
- Kooperationsparten und Netzwerke
- Förderinstrumente

Teil II: Integrierte Handlungsansätze – Projektskizzen und Ideen *Seite 21 - 33*

Planung und Projektentwicklung für Neues Wohnen

- Planwerk StadtWohnen
- Baulücken und Umnutzungspotenziale – Vom Kataster zum Programm
- Planungsimpulse - Wohnen im Stadthaus
- Vom Tübinger Modell zum Alltagsfall – Kleinteiliger Bau, Nutzungs- und Vermarktungsstrategien für innerstädtische Entwicklungsflächen
- Strukturcheck Wohnen
- Modellblock für Sanierung und Umbau
- Neues Leben über Läden

Initiativen für neue Investoren und Marktteilnehmer

- Kommunales Selbstnutzerprogramm
- Service-Büro für neue Investoren (Regionales Modell)
- Neues studentisches Wohnen in der Innenstadt

Kommunikation und Netzwerke

- NRW wohnt - WohnKampagne für die Innenstadt

Stadt der kurzen Wege und die „kompakte Stadt“; vitale Nutzungsmischung für kreative Milieus zum Wohnen und Arbeiten; neue Urbanität; demografischer Wandel und bessere Nutzung der Infrastruktur; der Trend zur Rückbesinnung auf das Wohnen in der Stadt, für das Wohnen im Alter - die städtebaulichen und strukturellen Argumente und Schlagworte für neue Initiativen zur Stärkung der Städte durch innerstädtisches Wohnen sind schlagend - Innenentwicklung und Stärkung der Innenstädte sind die Kernziele nationaler und nordrhein-westfälischer Städtepolitik.

So werden schon seit Jahrzehnten unterschiedliche Instrumente mit dieser Zielsetzung eingesetzt: Innenstadtsanierungen mit großen Wohnungsbauprojekten in den siebziger Jahren, Wohnumfeldverbesserungs- und Modernisierungsprogramme insbesondere in gründerzeitlichen Stadtquartieren in den achtziger und neunziger Jahren, Wohnungsbauförderung mit Schwerpunkt auf innerstädtische Brachen, Stadtumbau, städtebauliche Entwicklungskonzepte und Masterpläne für die Innenstädte heute.

Die Programme der Städtebauförderung in Nordrhein-Westfalen haben ebenso wie z.B. die Landesinitiative StadtBauKultur zum Ziel, Innenstädte und Quartiere attraktiver zu machen – sowohl für die einheimischen Stadtbewohner als auch für neue, zuziehende Bevölkerungsgruppen. Stadtentwicklung und Innenstadtentwicklung sind ohne integrierte, strategische Wohnraumentwicklungskonzepte nicht denkbar.

Wohnungsbau und Wohnbestandsverbesserung waren mit Miet- und Belegungsbindungen traditionell zentrale Bausteine von Wohnungs- und Sozialpolitik insbesondere in angespannten Märkten mit quantitativem Versorgungsziel. Die Impulse für die Wohnungsmärkte zur angemessenen Wohnraumversorgung mit preiswertem Wohnraum werden ergänzt um die Ziele der Wohnraumförderung für den demografischen Wandel, für barrierefreies Wohnen für Menschen mit Behinderung, integrierte Pflege- und Wohnkonzepte sowie für familiengerechte Angebote. In den vergangenen Jahren rückten zusätzlich mit dem experimentellen Wohnungsbau auch weitere Qualitätsthemen guten Wohnens in Städtebau und Architektur, für neue, gemeinschaftsorientierte Wohn- und Trägerformen sowie technische Aspekte nachhaltigen Bauens insbesondere mit dem Ziel der CO₂-Minderung und Ressourceneffizienz in den Focus.

Schließlich sind Investitionen in Wohnungsneubau und Wohnbestand zentraler Motor für die örtliche und regionale Wirtschaftsstruktur. Dies gilt sowohl direkt mit den Folgeeffekten von Investitionen für Wirtschaftskraft und Beschäftigung, wie auch indirekt mit dem zentralen Ziel qualitativ hochwertiger Wohnungsangebote zur Bindung von jungen Haushalten und Leistungsträgern für den Standort.

Modellhafte Projekte guten innerstädtischen Wohnungsbaus und der Wohnbestandsverbesserung existieren vielerorts im Land. Die „Renaissance der Stadt“ für das Wohnen findet in dynamischen Städten entlang der Rheinschiene oder in Universitätsstädten wie Aachen oder Münster sichtbaren Ausdruck in reger Investitionstätigkeit gerade auch in freien Marktsegmenten. Engpässe bestehen hier in der Verfügbarkeit kostengünstiger Bauflächen.

Großer operativer Handlungsbedarf besteht insbesondere in den stagnierenden, entspannten Wohnungsmärkten sowie in den von Schrumpfungsprozessen geprägten Städten und Räumen nicht nur im Ruhrgebiet. Hier befinden sich viele Schwerpunktaufgaben des Stadtumbaus und der Stadterneuerung. Strategische Handlungsansätze, formuliert in Konzepten zur kommunalen Wohnraumversorgung, städtebaulichen Rahmen-, Entwicklungs- und Masterplänen, verharren hier oft in der abstrakten Konzeptionsphase. Der Sprung hin zum investiven Projekt und seiner Umsetzung fehlt.

Ein Schlüsselproblem der mangelnden Umsetzung von neuen Wohninitiativen in der Innenstadt ist letztlich auch der Mangel an „Bauherren“ und Investoren im Neubau wie in der Bestandsverbesserung. Das stellt Fragen an die Wirkungsfähigkeit und das integrierte Zusammenspiel der vorhandenen Instrumente von städtebaulicher Planung, Liegenschaftspolitik, Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung, Städtebau und Wohnungsbauförderung sowie an möglicherweise notwendige neue oder ergänzende Impulse.

Eine zentrale Fragestellung zielt darauf ab, wie es gelingen kann, ergänzend zu den „klassischen“ wohnungswirtschaftlichen Akteuren von Wohnungsbau- und Bauträgergesellschaften neue Akteursgruppen als Träger innerstädtischen Wohnungsbaus im Neubau zu mobilisieren und darüber hinaus die Einzeleigentümer im Bestand zu strukturwirksamen Investitionen zu bewegen.

Das Ministerium hat zu Beginn des Jahres 2009 dazu einen internen Beratungsprozess zwischen der Städtebau- und Wohnungsbauabteilung in Gang gesetzt, um vorhandene Instrumente und Konzepte, sowie das Zusammenwirken der unterschiedlichsten Akteure in Projekten, bei Kommunen und Land zu überprüfen. In diesem Zusammenhang wurde der Auftrag vergeben, über eine Reihe von Werkstattgesprächen mit weiteren externen Beratern die Grundzüge für ein Handlungskonzept „Impulse für neues Wohnen in der Innenstadt“ zu erarbeiten.

Dieses Konzept mündet in einen „Instrumentenkasten“, der unterschiedliche Handlungsoptionen insbesondere für die Kommunen zur Initiierung und aktiven Steuerung von innerstädtischen Wohnprojekten, z.B. im Zusammenhang mit der Entwicklung aktiver Stadt- und Ortszentren, des Stadtumbaus oder der Stadterneuerung beschreibt und unterschiedliche modellhafte Projektansätze skizziert.

Der Instrumentenbaukasten soll eine informelle Orientierungshilfe zur inhaltlichen Überprüfung aktueller innerstädtischer Handlungs-, Rahmen- und Entwicklungskonzepte mit dem Focus "Neues Wohnen" sein.

Er beschreibt zu Beginn des Teil I die Ausgangssituation und den differenzierten Handlungsbedarf in den unterschiedlichen Kommunen und Wohnungsmärkten des Landes und fasst die wesentlichen Handlungsinstrumente der Kommunen zur Steuerung des „Neuen Wohnens in der Innenstadt“ zusammen. Dabei wird auch an einige „klassische“ Instrumente der Planung erinnert, die seit den frühen 80er Jahren zum Standard der Praxis vor Ort gehören, z.Tl. jedoch in den vergangenen Jahren in den Hintergrund getreten sind. Im II. Teil des Konzeptes werden einzelne Handlungsansätze und Projekte skizziert, die je nach Handlungsbedarf und Situation in ausgewählten Städten oder Gebietskulissen initiiert und mit besonderer Begleitung des MBV modellhaft realisiert werden könnten.

Instrumentendarstellung und Projektskizzen erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Vielmehr geht es darum Anstöße zur Wiederentdeckung eines Dauerthemas zu geben, vorhandene Initiativen zu stärken und Impulse zur Neupositionierung des Wohnens in einer kommunalpolitischen Diskussion um die Innenstadtentwicklung zu geben.

Henry Beierlorzer

Witten/ Düsseldorf, im Juni/Juli 2009

Teil I : Handlungsfelder und Instrumente

Handlungsbedarf und Aufgaben in den unterschiedlichen Kommunen (*Übersicht*) 7/8

Handlungsebenen und Steuerungsinstrumente

- Strategische und vorbereitende Planung 9
 - Formelle Planungsinstrumente 10
 - Informelle Planung Städtebau 11
 - Informelle Planung Wohnen 11
- Flächenmobilisierung und aktive Liegenschaftspolitik 12
- Städtebauliche Strategien und guter Wohnungsbau 13/14
- Neue Aufgaben der Projektentwicklung 15
- Wohnungswirtschaftliche Aufgaben 16
- Kooperationspartner und Netzwerke 17
- Förderinstrumente 18/19

Die Instrumente der strategischen und vorbereitenden Planung bilden immer noch die zentrale Grundlage für die Stadtentwicklung und insbesondere auch für die Steuerung neuen Wohnens in der Innenstadt.

Die Anwendung des Baugesetzbuches und der Bauordnung gehören zum „Handwerkszeug“ der kommunalen Planung, sind aber oftmals in ihrer Vielfalt und Gestaltungsmöglichkeit aus unterschiedlichen Gründen nicht ausgeschöpft. Eine Renaissance für das Wohnen in der Innenstadt benötigt punktuell auch eine Renaissance für die Anwendung des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts.

Die **Bauleitplanung** bietet nicht nur den rechtlichen Satzungsrahmen für Inhalt, Art, Maß und städtebauliche Eckdaten baulicher Nutzung, sondern schafft auch kommunale Einwirkungsmöglichkeiten über *Veränderungssperren* und bereitet über das Bodenrecht die *Vorkaufsrechte* für die Kommune vor. Für die Zusammenarbeit mit Privaten bieten *Städtebauliche Verträge*, *Vorhaben- und Erschließungspläne* und *Bebauungspläne für die Innenentwicklung* vielfältige Steuerungsmöglichkeiten, u.a. auch die Festschreibung von begleitenden Investitionen für Wohnnutzungen im Zusammenhang mit städtebaulichen Großvorhaben neuer Handelszentren.

Sanierungs- und Entwicklungssatzungen eröffnen die Anwendung des besonderen Städtebaurechts mit den Instrumenten der Bodenordnung und der Vorbereitung des Einsatzes von Städtebaufördermitteln für Sanierung, Stadtumbau, soziale Stadt sowie Ordnungsmaßnahmen in der Quartiersentwicklung. Diese schließen auch die Instrumente der *Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit*, der *vorbereitenden Untersuchungen* und *spezifischer Planungen* ein.

Städtebauliche Gebote für Bauen, Modernisierung und Instandsetzung, Pflanzaufgaben, Rückbau und Entsiegelung werden als ultima ratio begriffen und weitgehend wegen der hohen juristischen Hürden gemieden. Als Teil einer Erneuerungsstrategie insbesondere in vernachlässigten Bestandsquartieren bedürften die Instrumente einer neuen Bewertung.

Die Instrumente der **Bauordnung** und weiterer **gemeindlicher Satzungen** sind für Teilaufgaben der innerstädtischen Wohnentwicklung gezielt einzusetzen und auszuschöpfen, z.B. bei der Bemessung des Stellplatznachweises und der Höhe von Stellplatz-Ablösebeiträgen oder bei der Abstandsflächenregelung in dicht bebauten Bestandsquartieren. (*Baunutzungsverordnung – Mischgebiete/ Besondere Wohngebiete?*)

Neues Wohnen in der Innenstadt bedarf integrierter Gesamtkonzepte zur Stadt- und Innenstadtentwicklung auf der Basis fundierter Analysen und einer klaren Zieldefinition. Sie müssen Voraussetzung sein für aktives kommunalpolitisches Handeln und auch für den Einsatz von Fördermitteln. Informelle Planwerke haben dabei die Aufgabe der inhaltlichen Zieldiskussion und ihrer politischen Verankerung, der strategischen Vernetzung von Fachplanungsebenen untereinander und der Bürgerbeteiligung und Kommunikation beim Aufbau von begleitenden Akteursnetzen.

Städtebauliche Rahmenpläne oder **Stadtteilkonzepte** sowie **Integrierte Handlungskonzepte/ Innenstadt** liefern als integrierende informelle Planwerke wichtige städtebauliche Leitlinien der Entwicklung. Sie konzentrieren sich jedoch in der Regel auf stadträumliche Aussagen, benennen Bau- und Entwicklungsflächen, entwickeln Projektansätze zur Gestaltung des öffentlichen Raums und formulieren Ziele und Leitprojekte der funktionalen Innenstadtstärkung. Wohnen als allgemeines Entwicklungsziel gilt hier als „Standard“, jedoch fehlt oftmals die weitergehende Konkretisierung und Vertiefung. Wichtig erscheint auch eine enge Verschränkung mit einer begleitenden Infrastrukturplanung, z.B. für Schulen, Kindergärten, Sport und Spiel, oder Altenbetreuung – wobei in den innerstädtischen Lagen die in der Regel gute Infrastruktur einer nachhaltigen Sicherung bedarf.

Notwendig sind Ergänzungen der Entwicklungskonzepte um gebäude- und parzellenscharfe Analysen sowie in ausgewählten Quartieren um hochbaubezogene Untersuchungen und eine „aufsuchende Planung“. Darüber hinaus verhaften die städtebaulichen Rahmenkonzepte oft bei der Analyse von Baulücken und Neubauf Flächen – das Umnutzungspotenzial z.B. in Obergeschossen von Handels- und Gewerbebereichen sowie die Um- und Ausbaufähigkeit ausgewählter Bestände bleiben unterbelichtet.

Vorbereitende Untersuchungen in der Vorbereitung von Stadterneuerungs- oder Stadtumbaugebieten sowie Entwicklungsbereichen sollten deutlich stärkere Akzente auf die Erfassung der Bestände und ihre Weiterentwicklung legen. Eine Rückbesinnung auf solche Planungsprozesse, wie sie in den 80er Jahren im Kontext der erhaltenden Stadterneuerung, Wohnumfeldverbesserung und Modernisierung erarbeitet wurden, macht insbesondere auch im Bezug auf eine „aufsuchende Planung“, den direkten Dialog mit Eigentümern und Nutzern und eine aktive Bürgerbeteiligung über hochbau- wie wohnumfeldbezogene Umbau- und Erneuerungskonzepte Sinn.

Die städtebaulichen Entwicklungskonzepte müssen eng mit strategischen Zielkonzepten zur Entwicklung des Wohnungsmarktes verschränkt werden. Diese müssen von der statistischen städtischen Gesamtbetrachtung auf Teilräume und Quartiere herunter gebrochen werden. Ein besonderer Wert von strategischen Wohnentwicklungskonzepten liegt im Planungsprozess mit der Zusammenführung und Vernetzung aller relevanter Partner der Kommune mit unterschiedlichen Fachressorts, der Wohnungswirtschaft, die Sparkassen und Kreditinstitute, Makler und Architekten, Eigentümer- und Mieterverbände sowie engagierte Einzelakteure. Strategische Wohnentwicklungskonzepte können unterschiedliche Ausprägungen haben:

Masterplanungen zum Wohnen werden als Teilgutachten zu Rahmen- oder Stadtentwicklungskonzepten erarbeitet. Diese konzentrieren sich hier oftmals aber auf statistische Größen, mit der demografischen Entwicklung verschränkten Prognoseszenarien und Leitbildentwicklung. Bei der Konkretisierung auf Teilräume und Quartiere spielen vorwiegend Wohnbauflächenpotenziale eine zentrale Rolle. Wie bei den städtebaulichen Rahmenkonzepten sollten begleitende Masterpläne für das Wohnen in der Innenstadt einen stärkeren Konkretisierungsgrad mit Blick auf die Bestände, sowie auf Umnutzungs-, Um- und Ausbaupotenziale sowie die Projektentwicklung im Dialog mit den Wohnungsmarktakteuren erhalten.

Runde Tische zur Wohnentwicklung (z.B. *Projekt „Wohnen im Wandel“, Lünen*) sind als Vernetzungsprojekte zwischen den unterschiedlichen Verwaltungsressorts und den Wohnungsmarktakteuren angelegt. Die Erarbeitung von Konzepten ist mit der Projektentwicklung verknüpft und das Ziel ist die Etablierung eines nachhaltigen Dialogs als struktureller Prozess.

Kommunale Handlungskonzepte sind eine Entscheidungsgrundlage für strategische wohnungspolitische Initiativen und letztlich auch für den gezielten Einsatz öffentlicher Fördermittel des Wohnungsbaus und der Stadtentwicklung. (*vergl. Entscheidungshilfe Kommunale Handlungskonzepte Wohnen, MBV*). Sie sollten die Aufgaben und Methoden der o.a. Masterplanungen und der runden Tische zusammenführen. Die Kommunalen Handlungskonzepte sollten neben der Betrachtung der Perspektiven sozialer Wohnungsversorgung, der Verbesserung der Wohnsituation für Alte und Menschen mit Behinderungen sowie der Perspektiventwicklung für kritische Bestände und Lagen auch einen Schwerpunkt auf die Entwicklungschancen in den freien Marktsegmenten, für höherwertige Angebote, Sonderwohnformen und neue Wohnmodelle, z.B. in innerstädtischen Lagen legen. Dabei wird das Politikfeld Wohnen nicht nur im Kontext der sozialen Wohnraumversorgung, sondern auch als strukturpolitischer Beitrag für Standort- und Wirtschaftsentwicklung, Investitionen und Qualitätsverbesserung betrachtet.

Vor dem Hintergrund der desolaten Haushaltsituation vieler Kommunen treten aktive Liegenschafts- und Bodenpolitik in den Hintergrund, bzw. werden nur als ultima ratio in Sonderfällen und Schlüsselvorhaben realisiert. Der Schlüssel für die aktive Steuerung der Innenstadtentwicklung ist jedoch der kommunale Zugriff auf zu entwickelnde Liegenschaften.

Aktives Liegenschaftsmanagement für neues Wohnen

In innerstädtischen Kulissen konzentrieren sich die Aufgaben der Mobilisierung von Entwicklungsflächen für gutes Wohnen auf Restrukturierungs- und Konversionsflächen, Baulücken bzw. untergenutzte Grundstücke sowie Umnutzungspotenziale im Bestand. Hier müssen aktiver kommunaler (Zwischen-)Grunderwerb sowie ggfls. Planung, Aufbereitung und Entwicklung geleistet werden. Dabei geht es um systematische und planmäßige Entwicklungsstrategien sowie um Kontinuität. Entscheidend ist die konzeptionelle Zusammenführung von Liegenschaftsverwaltung, Planung und Stadtentwicklung im Sinne integrierter Handlungsstrategien. Auf dieser Grundlage sind schließlich Qualitätsimpulse und Projektentwicklungen für neues Wohnen steuerbar, können Zielgruppen wie Selbstnutzer oder Baugemeinschaften über Optionsverträge als Investoren an den Markt herangeführt werden und lassen sich schwierige Standorte gekoppelt mit weiteren Instrumenten der Städtebauförderung aufbereiten.

Stadterneuerung

Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen geben den Kommunen gute Instrumente der Bodenordnung und des eigenen Grunderwerbs bzw. über Sanierungs-/ Entwicklungsträger. Die *Städtebauförderung* hält Instrumente zum kommunalen Grunderwerb, Aufbereitung und Erschließung vor. Kommunale Planung und Liegenschaftsorganisationen, Kommunale Wohnungsgesellschaften, Entwicklungs- oder Wirtschaftsförderungsgesellschaften betreiben punktuell *aktives Liegenschafts- und Baulandmanagement* als langfristiges „Geschäftsfeld“ und werden hier aktiv. *Kommunale Bodenfonds* als Finanzierungsinstrumente treten zunehmend in die Diskussion. *Quartiersentwicklungsgesellschaften* und *StadtumbauAG*’s werden als Trägermodelle in Stadterneuerungsgebieten modellhaft konzipiert.

Kooperationsmodelle

Fehlende finanzielle Ressourcen für eine aktive kommunale Erwerbspolitik führen zu Kooperationsmodellen mit privaten Grundeigentümern insbesondere in Kopplung mit dem Planungsrecht, städtebaulichen Verträgen oder weiteren Instrumenten des Besonderen Städtebaurechts z.B. mit Einfluss auf Wohnungsbauverpflichtungen bei gewerblichen Zentreninvestitionen. *Baulückenkataster* (für Flächen und Umnutzungspotenziale im Bestand) sind die Grundlage für ein darauf aufbauendes *Baulückenmanagement* mit aktiver Ansprache der Grundeigentümer, dem Angebot von *Baulückenservices* und schließlich aktiver Projektentwicklung über vorauslaufenden Planungen. (vergl. *Projektskizze Baulückenprogramm* S. 22)

Entscheidend für neues Wohnen in der Innenstadt werden nicht Kriterien der „Zumutbarkeit“ sein. Im Mittelpunkt stehen außergewöhnliche Qualität sowie differenzierte Angebote für spezifische Wohn- und Lebensformen. Wohnprojekte in der Innenstadt müssen strukturelle Wirkung entfalten und Leitbild prägend für „gutes Wohnen“ werden. Dies stellt besondere Anforderungen an

- Stadtbild-, Architektur- und Grundrissqualitäten
- neue Wohnformen/kreative Milieus/Nachbarschaft/bürgerschaftliches Engagement,
- Generationen übergreifende Angebote und neue Attraktivität für Familien
- CO2-Minderung und Energieeffizienz,
- Freiraum und städtebauliches Umfeld.

Renaissance der Wohnumfeldverbesserung?

Die städtebaulichen Grundlagen für gutes Wohnen in der Stadt bedürfen hier nicht der Vertiefung. Gleichwohl rücken die „klassischen“ Aufgaben der Wohnstandort- und Wohnumfeldverbesserung mit einer klaren Priorisierung des Wohnens in der Innenstadt neu in den Focus: Verkehrskonzepte und Verkehrsraumgestaltung, Aufenthaltsqualitäten öffentlicher Straßen- und Platzräume, Grün- und Freiflächenangebote, Erreichbarkeit und Vernetzung, quartiersbezogene Stellplatzkonzepte, Infrastruktur und Versorgung werden planerisch neue Bedeutung gegenüber den eher zentrenbezogenen Planungsgrößen zur Funktionalität von Einkaufszonen, Freizeitwert der öffentlichen Räume oder Stadtmarketingaspekten erhalten. Neue/alte Aufgaben stellen sich bei der verträglichen Ordnung von (Block)Innenbereichen, rückwärtigen Erschließungen und Lieferzonen in Nutzungsgemischten Quartieren oder Handelsbereichen sowie für die Belebung der innerstädtischen Dachlandschaften wenn Obergeschosse stärker für gutes Wohnen aktiviert werden.

Hochbauqualität als städtebauliches Instrument

Insbesondere im Umbau des Bestandes oder bei der Nutzung von Baulücken in komplexen Gemengelagen kommen den guten objektbezogenen Lösungen und der konkreten Architektur hohe Bedeutung zu. Gute Wohnbauarchitektur hat hier differenzierte Angebote für einen sehr differenzierten Wohnungsmarkt mit unterschiedlichen Wohnformen zu schaffen, gute Grundrisslösungen, attraktive Freiräume und verträgliches Nebeneinander unterschiedlichster Nutzungen zu organisieren. Vor diesem Hintergrund haben Hochbauaufgaben hohe städtebauliche Relevanz und es sind hierzu spezifische wettbewerbsähnliche Verfahren sowie besondere Qualität entwickelnde Planungsprozesse zu initiieren.

Selbstnutzer im Focus - Stadthaus statt Siedlung oder Wohnanlage

Die Realisierung von Großprojekten des Wohnungsbaus wird die Ausnahme sein und nur noch in wenigen Märkten funktionieren. Selbstnutzer als kleinste Investorengröße, aber auch Anleger und Investoren für einzelne, Nutzungsgemischte Häuser rücken in den Fokus.

Städtebauliche Großformen, Wohnanlagen oder Siedlungen werden durch kleinteiligere städtebauliche Strukturen abgelöst, die sukzessive und abschnittsweise umgesetzt werden können und viele Träger/Investoren in unterschiedlichsten Finanzierungsmodellen einbinden.

Dies zielt auf städtebauliche Lösungen ab, die die Parzelle in den Mittelpunkt rücken, die Bauform des Stadthauses und flexible Grundstückszuschnitte ermöglichen. Das stellt aber auch besondere Anforderungen an ein städtebauliches Qualitätsmanagement, klare Gestaltungsregeln und zugehörige Instrumente der Planung, Beratung und Moderation.

Vor allem in wenig dynamischen Märkten sowie bei komplexen städtebaulichen Situationen und in schwierigen Lagen herrscht Zurückhaltung von privaten Investoren und damit auch geringe Tätigkeit der aktiven Projektentwicklung. Hier ist die Kommune gefordert, über die Rahmen setzende Planung hinaus stärker auch Projekte anzustoßen und konkreter vorzubereiten, um diese dann an den Markt heran zu führen. Dies benötigt Organisationsstrukturen, Ressourcen und immobilienwirtschaftliche Kompetenz für die Vorbereitung von Wohninvestitionen analog zu oder angedockt an Aktivitäten der bislang in der Regel gewerblich ausgerichteten Wirtschaftsförderung .

Eine zentrale Aufgabe im Rahmen der Projektentwicklung ist, für die Grundstücke/ Bestandsobjekte planerische Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen um potentielle Bauherren und Investoren damit erst akquirieren zu können. Dies gilt nicht nur für größere Neubauflächen und ganze Quartiere, sondern letztlich auch auf Ebene der Baulücke oder des Objektes. Besondere Initiative, Kompetenz und Serviceangebote benötigt die Mobilisierung neuer Investoren, z.B. von Selbstnutzern für das städtische Eigentumswohnen im Stadthaus, in der Baugruppe oder für das Mehrgenerationenprojekt.

Für den Bestand haben die Strategien und Instrumente der behutsamen Stadterneuerung der 80er Jahre noch heute ihre Bedeutung: Quartier- und blockbezogene Entwicklungskonzepte, aufsuchende Planung und aktive Beteiligung von Eigentümern und Nutzern durch Quartiersarchitekten, Modernisierungs- und Umbauberatung mit konkreten Lösungsvorschlägen und Finanzierungskonzepten, Förderberatung und Service für Bauherren, örtliche Netzwerke bis hin zu Eigentümerstandortgemeinschaften.

Kleinteilige Neubauinvestitionen bedürfen eines aktiven Baulückenmanagements zur Mobilisierung untergenutzter Grundstücke, wie auch zur Umnutzung von gewerblichen Beständen. Dabei geht es darum, über Verzeichnisse von Baulückenkatastern hinaus, weitergehende Impulse über Planung, Projektentwicklung und Investorenbetreuung zu setzen. (vergl. *Projektskizzen* S. 22 +23)

Städtebauliche Entwicklungsbereiche und Neubauflächen in kommunaler Verfügbarkeit werden durch die Kommune in der Regel städtebaulich qualifiziert und planungsrechtlich abgesichert. Die konkrete Projektentwicklung sollen Investoren leisten, die über Ausschreibungen der Grundstücke gesucht werden. Eine Strategie der stärkeren Einbindung neuer Nutzer- und Investorengruppen, z.B. von Selbstnutzern und Baugemeinschaften setzt weitergehende Leistungen der Projektentwicklung durch die Kommunen oder Beauftragte (Entwicklungsträger/ Wohnungsunternehmen ...) voraus: Aktive Kommunikation und Vermarktung, verändertes Liegenschaftsmanagement und „Maklertätigkeiten“, Vergabe von Optionen mit längeren Findungsfristen für Baugruppen, Gestaltungsregeln und städtebauliche Beratung, Planungsimpulse und Finanzierungsservice. (vergl. *Projektskizze „Vom Tübinger Modell zum Alltagsfall“* S. 24)

Neues Wohnen in der Innenstadt ist in stark differenzierten Märkten mit einer dichten Gemengelage von unterschiedlichen Handlungsbedarfen und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu organisieren. Quartieren mit hohem Nachfragedruck und starker Erneuerungsdynamik stehen Lagen mit Wohnungsleerständen und Desinvestition oft in der gleichen Stadt gegenüber.

Die soziale Wohnungsversorgung ist angesichts auslaufender Bindungen, in den großen Wachstumsräumen quantitativem Bedarf und selbst in entspannten Märkten schwierigen Zugängen für bestimmte Haushaltsgruppen weiterhin Ziel und Aufgabe gerade im innerstädtischen Kontext. Die Erneuerung von Beständen zur nachhaltigen Vermietbarkeit mit generationengerechten Angeboten, Angeboten für Menschen mit Behinderungen und von Sonderwohnformen stellt sich insbesondere in den städtischen Gründerzeitquartieren und den innerstädtischen Beständen der Wiederaufbauzeit mit Anpassungsbedarf der Grundrisse und Gebäudestrukturen bis hin zur CO₂-Minderungsstrategie.

Die Instrumente der öffentlichen *Wohnraumförderung* (*Wohnraumförderprogramm NRW/ Kommunale Programme*) haben daher weiterhin eine zentrale Bedeutung, ebenso wie die Kooperationsstrategien und Projekte der Wohnungswirtschaft mit (kommunalen) Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und örtlichen Wohnungsbauträgern und Investoren im Bestand wie im Neubau.

Auf Grundlage von *kommunalen Handlungskonzepten* sollten daher auch in entspannten Mietermärkten und Kommunen mit unterdurchschnittlichem oder niedrigem Bedarfsniveau die Innenstadtgebiete zu Schwerpunkträumen der Wohnentwicklung und Wohnraumförderung werden. Öffentliche Wohnraumförderung in der Innenstadt sollte dabei vorrangig in kleinteilige, gemischt finanzierte Projekte integriert werden, damit einen Beitrag zur Mischung unterschiedlichster Wohn- und Angebotsformen leisten und gleichzeitig reine Wohnanlagen des „sozialen Wohnungsbaus“ vermeiden. Damit ist Wohnraumförderung auch ein Instrument, Anreize für zusätzliche frei finanzierte Investitionen in gutes Wohnen zu mobilisieren.

Der allgemeine Trend der immer stärkeren Pluralisierung der Lebensstile, Wohn- und Lebensformen gilt insbesondere für die Innenstädte als Zentren städtischer Vielfalt. Die Innenstadt als Wohnstandort profiliert sich über vielfältige Angebote von individuellen und Sonderwohnformen. Studentenwohnung oder Familienhaus, (Alten-) Wohngemeinschaft oder Mehrgenerationenwohnen, Penthouse oder Loft, Stadthaus oder Dachwohnung, Studio, Atelier oder Einheiten von Wohnen und Arbeiten, betreutes Wohnen oder Angebote für Singles, Starter oder Alleinerziehende... - das Spektrum der unterschiedlichen Wohnangebote auf einem breit differenzierten Markt sucht nach neuen baulichen Lösungen und nach neuen Investoren. Wohnentwicklung als Strukturpolitik erhält hier die Aufgabe, über die Partner der klassischen Wohnungswirtschaft hinaus auch neue Akteure einzubinden – freie Wohnungsunternehmen mit spezifischen Investitionsstrategien (Denkmalinvestitionen/ Betreutes Wohnen/ PremiumWohnen/ ...), örtliche Kapitalanleger sowie Einzeleigentümer und schließlich die Endverbraucher, Bewohner und Selbstnutzer als potenzielle Bauherren in der Stadt.

Neues Wohnen als integrierter Teil der Innenstadtentwicklung braucht *integrierte Steuerungs- und Managementstrukturen*. Oftmals sind kommunale Zuständigkeiten für die Wohnentwicklung in 4-5 unterschiedlichen Verwaltungseinheiten und unterschiedlichen Dezernaten angesiedelt: Stadtentwicklung und Planung, Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, Wohnen und Soziales, Wohnungsbauförderung in nicht kreisfreien Städten auf Ebene des Kreises. Hier bedarf es im operativen Bereich der Bündelung in Projektstrukturen sowie integrierter Entscheidungskompetenz innerhalb der kommunalen Verwaltungen.

Wohnungswirtschaft als Partner

Anders als in geschlossenen Siedlungsbereichen, sind in innerstädtischen Lagen und bei eher kleinteiligen Entwicklungsaufgaben die (kommunalen) Unternehmen der Wohnungswirtschaft nur selten als große Bestandsverwalter und Grundstückseigentümer direkte Partner der Kommunen für Neues Wohnen. Gleichwohl sind die örtlichen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften wichtige Akteure bei der sozialen Wohnungsversorgung sowie bei größeren Entwicklungsaufgaben und Schlüsselprojekten mit Initialfunktion. Wohnungsunternehmen mit ihrer wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Kompetenz sind auch beratende Partner, Dienstleister oder Treuhänder bei der innerstädtischen Projektentwicklung gemeinsam mit Kommunen. Gleiches gilt für kommunale Wirtschaftsförderungs- oder Entwicklungsgesellschaften, die mit dem innerstädtischen Wohnen ein neues Handlungs- und Geschäftsfeld erschließen.

Netzwerke für private Grundstückseigentümer

Das Gros der Gebäude- und Grundstücksbesitzer in innerstädtischen Lagen sind private Einzeleigentümer, in der Regel ohne professionellen immobilienwirtschaftlichen Hintergrund. Zur aktiven Kommunikation und Vernetzung sind Haus- und Grundorganisationen, Steuerberater, Makler und Architekten, Sparkassen und Kreditinstitute wichtige Multiplikatoren und Partner. Runde Tische zum neuen Wohnen in der Innenstadt sollten diese neben den klassischen kommunalen und wohnungswirtschaftlichen Schlüsselakteuren einbinden.

Beratung und Service für neue Bauherren

Insbesondere Selbstnutzer und Baugemeinschaften aber auch Einzeleigentümer im Bestand benötigen direkte Ansprache bei Beratung, Planungshilfen und Serviceangebote bei neuen Wohnprojekten, der Mobilisierung von Baulücken, Umbau- und Umnutzungsinitiativen oder bei quartiersbezogenen Bestandsverbesserungen. Dies leisten in einzelnen Kommunen Kontakt- oder Servicestellen, Stadtteil- oder Quartiersbüros, Quartiersarchitekten oder Beauftragte. Dies kann sich auch zu neuen Geschäftsfeldern für Dienstleister entwickeln.

Das Phänomen „Renaissance der Innenstädte“ für das Wohnen ist, wenn überhaupt, real nur in wenigen dynamischen Märkten und Städten des Landes nennenswert spürbar. Hier funktioniert auch ein freier Markt auf der Basis hoher Mietniveaus und Verkaufserlöse von Eigentumswohnungen. Handlungsschwerpunkte für eine aktive Steuerung und Förderung von Wohninitiativen in der Innenstadt liegen hier im Bereich der Flächenmobilisierung und Verfügbarkeit von bezahlbaren Grundstücken, sowie Finanzierungshilfen für die soziale Wohnversorgung.

Ein Schwerpunkt der Überlegungen im Rahmen dieses Projektes richtet sich auf die Städte und Räume mit entspannten Angebotsmärkten und geringer Entwicklungsdynamik. Hier stellt sich die Frage, wie durch stärkere öffentliche Impulse über Land und Kommunen Wohnungsbauinvestitionen und Investoren mobilisiert werden können. Wesentliche Instrumente liefern hierzu die Wohnraumförderung des Landes NRW, die Förderung der Stadterneuerung NRW sowie die Finanzierungshilfen der KfW.

Die nachfolgend nur grob angerissenen Instrumente bieten im Detail zahllose Möglichkeiten und Spielräume für innovative Einzelfalllösungen, die der professionellen Beratung und Entwicklung bedürfen. Ihr Handling erschließt sich in der Regel privaten Eigentümern und Investoren nicht. Das Know-how um die unterschiedlichsten Programme ist in den Kommunen ebenfalls oft nur dezentral in unterschiedlichen Abteilungen, z.B. der Wohnungsbauförderung/ Städtebauförderung hinterlegt. Auch Kreditinstitute und Makler können Lotsenfunktionen für private Investoren und neue Bauherrengruppen nur bedingt übernehmen. Hier bedarf es der Bündelung und aktiven Kommunikation und Beratung vor Ort.

Die **Wohnraumförderung des Landes NRW** bietet Finanzierungshilfen über zinsgünstige Darlehn in der Regel ausschließlich im Zusammenhang mit Mietpreis- und Belegungsbindungen, bzw. Bindungen an Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumversorgung für

- Mietwohnungsneubau und Schaffung von Wohnraum durch Um- und Ausbau im Bestand
- Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus
- Schaffung von Pflegewohnplätzen im Quartier und Modernisierung von bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen
- Investive Maßnahmen im Bestand zur Reduzierung von Barrieren sowie zur Verbesserung der Energieeffizienz (nur für sozialgebundene Bestände)
- Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum.

Die Wohnraumförderbestimmungen (WFB) eröffnen ebenfalls Darlehnfinanzierung für die Aufbereitung von Brachflächen und für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus in hoch verdichteten Wohnsiedlungen.

Im Rahmen des Experimentellen Wohnungsbaus werden Beratungsleistungen für Wohnprojektinitiativen sowie innovative Wohnungsbauprojekte für Studenten gefördert.

<http://www.mbv.nrw.de/Wohnen/index.php>

Die **Förderrichtlinien zur Stadterneuerung in NRW** eröffnen in ausgewählten Gebietskulissen der Sanierungs- und Entwicklungsgebiete, Gebiete des Stadtumbaus und der sozialen Stadt sowie in den Programmgebieten der Aktiven Stadt- und Ortszentren vielfältige Förderangebote für die Kommunen zur Vorbereitung und Begleitung von Initiativen für Neues Wohnen in der Innenstadt:

- Förderung und Zwischenfinanzierung von Grunderwerb und bodenordnerischen Maßnahmen
- Freilegung, Sanierung und Aufbereitung von Grundstücken
- Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Herrichtung von Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätzen und weiterer Aufwertungen im öffentlichen Raum und im Wohnumfeld
- Förderung von Fassadenprogrammen, Entsiegelung, Begrünung und Gestaltung von Haus- und Hofflächen im Rahmen der Profilierung und Standortaufwertung
- Bezuschussungen von Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen im privaten Gebäudebestand im Rahmen gebietsbezogener kommunaler Programme

Im Zusammenhang mit der Planung und Vorbereitung der Stadterneuerungsmaßnahmen, sowie in Koppelung von Aktivitäten zur Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung sind spezifische Planungs- und Beratungsprozesse zur Projektentwicklung für Neues Wohnen förderbar: Vorbereitende Untersuchungen, Wohnentwicklungskonzepte und Masterpläne, Wettbewerbe und Qualifizierungsverfahren, aufsuchende Planung und Beratung in Quartieren, aktive Kommunikation, Netzwerkarbeit und Kampagnen.

http://www.mbv.nrw.de/Service/Downloads/Stadtentwicklung/Foerderrichtlinien_Stadterneuerung_2008.pdf

Kredite der KFW stehen über unterschiedliche Programme für Wohnimmobilien den Hausbesitzern, wohnungswirtschaftlichen Trägern, selbstnutzenden Bauherren und Investoren zur Verfügung. Sie befördern mit zinsgünstigen Darlehen insbesondere

- Wohneigentumsbildung
- Investitionen zur Energieeffizienz beim Neubau
- Modernisierung und Instandsetzung von vorhandenem Wohnraum einschließlich der Verbesserung von Außenanlagen bei Mehrfamilienhäusern
- Altersgerechten Umbau und Investitionen in Barrierefreiheit
- Energieeffiziente Sanierung und Maßnahmen zum CO₂-Minderungsprogramm für Wärmeschutz, Heizung und Warmwasserbereitung, Einsatz regenerativer Energien etc.

http://www.kfw-foerderbank.de/DE/Home/Bauen_Wohnen_Energiesparen/Darlehensprogramme_fuer_Wohnimmobilien/index.jsp

Teil II: Integrierte Handlungsansätze – Projektskizzen und Ideen

Planung und Projektentwicklung für Neues Wohnen

- Planwerk StadtWohnen 21
- Baulücken und Umnutzungspotenziale– Vom Kataster zum Programm 22
- Planungsimpulse - Wohnen im Stadthaus 23
- Vom Tübinger Modell zum Alltagsfall – Kleinteilige Bau-, Nutzungs- und Vermarktungsstrategien für innerstädtische Entwicklungsflächen 24/25
- Strukturcheck Wohnen 26
- Modellblock für Sanierung und Umbau 27/28
- Neues Leben über Läden 29

Initiativen für neue Investoren und Marktteilnehmer

- Kommunales Selbstnutzerprogramm 30
- Service-Büro für neue Investoren (Regionales Modell) 31
- Neues studentisches Wohnen in der Innenstadt 32

Kommunikation und Netzwerke

- NRW wohnt - WohnKampagne für die Innenstadt 33

Ziel

Wohnen in der Innenstadt wird als zentrale Aufgabe der Stadtentwicklung und Strukturpolitik in der Kommune neu positioniert. Grundlage ist ein bündelndes Planwerk, das ein strategisches Entwicklungsprogramm und einen konkreten Aktionsplan beschreibt. Es ist die fachliche Plattform für ein kommunales Aktionsbündnis und eine breit angelegte Kampagne zum StadtWohnen.

Gegenstand

Das Planwerk StadtWohnen fasst vorhandene innerstädtische Planungs- und Entwicklungskonzepte zusammen und überführt diese von der Ebene der Rahmenplanung auf WohnProjekte. Bausteine des Planwerks sind:

- Ein kommunales Handlungskonzept Wohnen auf der Grundlage von Wohnungsmarktanalysen und Prognoseszenarien zur Wohnungsversorgung
- Ein Entwicklungskonzept für öffentliche Infrastruktur mit Relevanz für den Wohnstandort, z.B. innerstädtische Kindergärten, Schulen, Alten- und Pflegeangebote
- Die städtebauliche Rahmenplanung für die Innenstadtentwicklung mit den Leitprojekten der Entwicklung neuer und der Aufwertung vorhandener Wohnstandorte
- Ein Kataster der Entwicklungspotenziale für Neues Wohnen im Bestand auf der Basis detaillierter quartier- und gebäudebezogener Bestandsaufnahmen und Prognosebetrachtungen zu vorhandenen und antizipierten Baulücken, Leerständen, Mindernutzungen und Umnutzungsspielräumen.
- Ein Maßnahmenkatalog und Handlungsprogramm mit Schwerpunktaufgaben der Projektentwicklung
- Ein strategisches Organisations- und Umsetzungskonzept

Ergänzt und begleitet wird das Planwerk durch intensive Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung (vergl. *WohnKampagne*) sowie den systematischen Aufbau eines *Aktionsnetzwerkes/Runder Tisch* mit Vertretern der unterschiedlichen Fachressorts der Kommune, der Politik, der Wohnungswirtschaft, der Sparkassen und Kreditinstitute, Makler und Architekten, Eigentümer- und Mieterverbände sowie engagierter Einzelakteure.

Aufgabe und Ziel

Der Schwerpunkt von Neubaufaufgaben in innerstädtischen Lagen wird sich auf kleinteilig strukturierte Einzelgrundstücke und Baulücken konzentrieren. Das Planungsinstrument des Baulückenkatasters ist weithin verbreitet, eine gezielte Projektentwicklung, um die Baulücken qualitativvoll mit neuen Wohnangeboten zu füllen, wird in der Regel privaten Projektentwicklern überlassen, wenn es diese gibt. Im Rahmen einer aktiven Steuerung zur Stärkung der Zentren gilt es hier, Investitions- und Qualitätsimpulse zu forcieren und diese auch öffentlich zu steuern.

Handlungsgegenstand

- Per *Baulückenkataster* werden systematisch öffentliche wie private Baulücken, leer stehende Objekte sowie Umnutzungspotenziale im Bestand (z.B. Büro zu Wohnen) erfasst und dokumentiert. Besonderes Augenmerk liegt auf der Ansprache privater Grundeigentümer und ihrer Einbindung in das Programm.
- Über Einzelgutachten (*vergl. Strukturcheck Wohnen, S. 26*), kleine Wettbewerbe oder Mehrfachbeauftragungen für Grundstücke (*vergl. Planungsimpuls Stadthaus*) werden planerische Konzeptionen für ihre Entwicklung erarbeitet. Voraussetzung ist die kommunale Verfügbarkeit über das Grundstück oder eine Kooperationsvereinbarung mit dem Grundeigentümer. Ziel ist, für Bestände und Baulücken planerische Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen um potentielle Bauherren und Investoren damit erst akquirieren zu können. Dies gilt insbesondere für das städtische Eigentumswohnen im Stadthaus, in der Baugruppe oder für das Mehrgenerationenprojekt.
- Im Rahmen einer *Kampagne* werden „Bauherren-Architekten-Messen“ organisiert und die Objekte in einem eigenen Internet-Forum dokumentiert.
- Auf dieser Grundlage werden verbindliche Bauherrenentscheidungen herbeigeführt und das Grundstück schließlich veräußert. Dies bedarf intensiver *Moderation* und „Maklertätigkeit“, sowie Lotsenfunktion durch die Verwaltung (*Baulückenservice*). In diesem Zusammenhang können Vereinbarungen zur Refinanzierung der vorlaufenden Planungskosten getroffen werden.

Referenzen

- Initiative Neues Wohnen in der Innenstadt, Mecklenburg-Vorpommern;
- Bremer Baulückenprogramm;
- Selbstnutzerinitiative Leipzig;

Finanzierung/ Förderrahmen

Planung und Öffentlichkeitsarbeit in der Stadterneuerung für festgelegte Gebietskulissen (Stadtumbau/ Soziale Stadt/ Aktive Stadt- und Ortskerne)

Investive Förderung erfolgt gegebenenfalls im Rahmen der Stadterneuerungsaktivitäten oder im Zusammenhang mit der Wohnungsbauförderung.

Aufgabe und Ziel

Das innerstädtische Wohnen ist in der Regel das Wohnen zur Miete im Geschößwohnungsbau. Das Wohnleitbild zielt insbesondere in weniger urbanen Räumen, Klein- und Mittelstädten auf das Einfamilien-, Reihen- oder Doppelhaus im randstädtischen Siedlungsgebiet ab. Dies wird durch vielfältige Angebote von u.a. von Bauträgern bedient und konkretisiert. Es fehlt an guten Beispielen und konkreten Lösungen für attraktives Wohnen in der Stadt, in der Wohnform des mehrgeschossigen Stadthauses, des städtischen Reihenhauses, in der Baulücke oder in der Hausgemeinschaft. Letztlich geht es auch um überzeugende Konzepte, Bilder und Angebote, die potenziellen Selbstnutzern als Investoren in der Stadt gute Alternativen aufzeigen, sowie um städtebauliche und architektonische Qualität für die Innenstadt.

Handlungsgegenstand

- Als Teilbaustein einer *WohnKampagne*, eines *Baulückenprogramms* oder einer *kommunalen Selbstnutzerinitiative* werden für ausgewählte Grundstücke – möglichst in kommunaler Verfügung – beschränkte Hochbau-Wettbewerbe bzw. Mehrfachbeauftragungen von Vorentwurfsstudien ausgelobt. Diese setzen eine präzise Aufgabenbeschreibung mit qualitativen Zielvorgaben voraus. Kooperationspartner sind die örtlichen/ regionalen Architektenvertretungen. Im Vorlauf könnte ein breites Bewerbungsverfahren auch für eine breite Kommunikation genutzt werden.
- Die Vorentwürfe werden in öffentlichen Foren und Bauherrenmessen, z.B. in Kooperation mit Sparkassen vorgestellt und Interessenten für Baugrundstücke gezielt angesprochen.
- Bewerber, die zur weiteren Planung bis zum Entwurf/ Antrags- und Finanzierungsreife einen der Wettbewerbsarchitekten beauftragen, erhalten eine Planungskostenbeteiligung als Zuschuss in Höhe von 50% bzw. einen Pauschalbetrag (z.B. 2500 €).
- Die Entwurfs- und Genehmigungsplanung ist Grundlage für den Grundstücksverkauf an den privaten Bauherren/ Selbstnutzer oder die Baugemeinschaft.

Referenzen

Initiative Neues Wohnen in der Innenstadt, Mecklenburg-Vorpommern;
http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/vm/Themen/Bau/Initiative_Innenstadt/Initiative_Neues_Wohnen_in_der_Innenstadt/index.jsp



Abbildungen aus:

Das Tübinger Baugruppenmodell - Referat
Dr. Andreas Pätz vom 20. März 2009



Aufgabe

Neue städtische Quartiere werden durch Stadtumbau- und Entwicklungsmaßnahmen u.a. durch Umnutzung und Flächenreaktivierung vorbereitet. In der Regel werden für die weitere Entwicklung große Investoren/ Entwickler gesucht. In entspannten Märkten stagniert dieser Prozess aber, oder die Grundstücke müssen nach langen Verhandlungen mit deutlichen Preisabschlägen oder Qualitätseinbußen in Nutzungs- und Gestaltungskonzepten weitergereicht werden. Hinzu kommen Probleme der notwendigen EU-weiten Ausschreibung.

Ziel:

Die Grundstücksentwicklung verbleibt in zentraler kommunaler Steuerung (oder in der Hand eines Beauftragten) mit dem Ziel der kleinteiligen Bebauung durch eine Vielzahl von Einzelinvestoren und Bauherren im Gegensatz zur Weitergabe an einen oder wenige Investoren. Selbstnutzende Bauherren und Baugemeinschaften, sowie kleinere gemischte Investitionen in unterschiedliche Wohnformen, gewerbliche Angebote und in unterschiedliche Finanzierungsformen stehen hier im Mittelpunkt.

In entspannten Märkten kann die auf neue selbstnutzende Investoren und Baugemeinschaften ausgerichtete Strategie der Schlüssel dafür sein, überhaupt Investitionen und eine rasche, qualitätvolle Entwicklung mit dem Ziel des Wohnens in der Innenstadt zu mobilisieren.

Referenzen

Tübingen-Südstadt; Freiburg Vauban; Saarbrücken Artilleriekaserne; Trier Petrisberg;
(vergl. auch *Kommunales Selbstnutzerprogramm* S. 30)



Abbildungen aus:

Das Tübinger Baugruppenmodell - Referat
Dr. Andreas Pätz vom 20. März 2009

Artilleriekaserne St. Arnual in Saarbrücken
Präsentation der GIU Gesellschaft für
Innovation und Unternehmensförderung
mbH, Saarbrücken 10/2006
www.artilleriekaserne.de



Gegenstand und Verfahren

Die Projektentwicklung setzt einen flexiblen Städtebau mit kleinteiliger Parzellenstruktur und Spielräumen für unterschiedlichste Nutzergruppen voraus und bedarf im Weiteren städtebaulicher und gestalterischer Leitlinien, die durch intensive Beratungsangebote und beispielhafte Lösungen für die Einzelinvestoren umgesetzt werden.

Architekten-/ Investorenmesse werden als öffentliche Foren, als Instrument zur Qualitätsentwicklung und als Teil einer Vermarktungskampagne organisiert. Grundstücke werden nach Bedarf parzelliert, die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt zum Festpreis auf der Grundlage eines oder konkurrierender Konzepte. Private Baugemeinschaften werden bei der Grundstücksvergabe bevorzugt und erhalten Optionsverträge für die Konstituierung der Gruppen und die Investitionsplanung.

Die beschriebene Projektentwicklung bedarf intensiver Betreuung, Beratung und auch aktiver professioneller Vermarktung. Hierfür werden zentrale Steuerung, personelle Kapazität und spezifisches Know-how in der Stadtverwaltung oder bei einem externen Beauftragten benötigt.

Finanzierung/Förderansatz

In der Kostenrechnung zur Grundstücksentwicklung sind rund 30-50€/qm Nettobauland für die Sonderaufgaben der Vermarktung und Qualitätssicherung zu berücksichtigen, die durch höhere Grundstückserlöse kompensiert werden, bzw. Teil unrentierlicher Kosten der Quartiersentwicklung werden.

Die Strategie setzt in der Regel kommunale Vorfinanzierung der Grundstückserschließung und Entwicklung voraus. Hier sind insbesondere bei haushaltsschwachen Kommunen die vorhandenen Instrumente der Städtebauförderung gefordert.

Ziel:

Niederschwellige Anreize für private Eigentümer in innerstädtischen Quartieren um Beratung und professionelles Know-how für Objekt- und Standortentwicklung zu nutzen/ Nutzungskonzepte für Baulücken und Umnutzungskonzepte für den Bestand

Gegenstand:

- Aufbau von lokalen/regionalen Beraternetzwerken mit qualifizierten Teams aus Architekten, Maklern, Immobilienwirten/ Schulung und Weiterbildung/ Kampagne
- 1.Stufe Strukturcheck – Objektbezogene Gutachten mit städtebaulicher und gebäude-bezogener Strukturanalyse und Darstellung der Entwicklungspotenziale (max. 3000€ - 50% Kostenbeteiligung des Eigentümers/ 50% Förderung)
- 2.Stufe Innovationsscheck - Konzept, Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeitsberechnung/ Finanzierungsmodelle (max. 10 €/qm Wohnfläche – 50% Kostenbeteiligung des Eigentümers)

Verfahren:

Grundlage und Voraussetzung ist ein vorhandenes Innenstadtkonzept/ Masterplan Wohnen mit Definition kleinräumiger Entwicklungsziele und begleitendem Handlungskonzept

Kommunen definieren für ausgewählte Gebietskulissen (Innenstädte) jährliche Budgets für eine festgelegte Anzahl von Beratungsfällen/ Stadt als Träger legt kommunales Programm auf/ Organisation durch eigenes Personal und Anbindung an geeigneten Beauftragten für das Management, z.B. Stabsstelle im Bau- und Liegenschaftsdezernat/ Öffentlichkeitsarbeit, Akquisition und Vergabe von „Schecks“ durch Partner, z.B. Sparkassen, Haus&Grund.

Referenzen:

Potenzialberatungen des Landes NRW (Wirtschaftsförderung)/ PIUS-Check (Ressourceneffizienz und technologische Innovation)/ BAFA-Energieberatung

Partner:

Wohnungswirtschaft, Architekten, Haus&Grund-/Mietervereine, Sparkassen/ Volksbanken

Förderansatz:

Planung und Öffentlichkeitsarbeit in der Stadterneuerung für festgelegte Gebietskulissen (Stadtumbau/ Soziale Stadt/ Aktive Stadt- und Ortskerne)

Hintergrund:

Nennenswerte Impulse für neue Qualitäten des Wohnens sind im Bestand über die punktuelle Modernisierungsberatung und Betreuung von einzelnen Hauseigentümern hinaus nur durch nachbarschaftliche Gesamtlösungen für mehrere Häuser mit ihren Grundstücken im Verbund oder für ganze Blocks/ Gebäudezeilen zu erreichen. Die Aufgaben stellen sich im wohnungsnahen Umfeld, in der Neuordnung von Blockinnerbereichen, der Erschließung und Lösung des Stellplatzproblems und dem Angebot qualitätvoller wohnungsnaher Freiräume im Zusammenhang mit gebäudebezogenen Investitionen.

Dies greift zurück auf die Sanierungsstrategien der behutsamen Stadterneuerung der 80er Jahre in historischen Ortskernen oder Gründerzeitquartieren. Ihr Instrumentarium und der Handlungsbedarf für strukturelle Lösungen sind heute jedoch, insbesondere in den schwierigen innerstädtischen Lagen schrumpfender Städte hochaktuell.

Diese sind heute flächendeckend jedoch nicht zu leisten. Gleichwohl könnten ausgewählte Modellblocks in einer Stadt sichtbare Zeichen, anschauliche Beispiele und strukturelle Veränderungen darstellen.

Idee und Umsetzungsbausteine

Angebotsplanung

Für ausgewählte Teilbereiche innerhalb förmlicher Erneuerungsgebiete (Soziale Stadt/ Stadtumbau/ Aktive Stadt- und Ortskerne) werden blockbezogene Bestandsanalysen und hochbau- wie freiraumbezogene Umbaukonzepte in Vorentwurfsqualität mit belastbaren Kostenschätzungen im intensiven Dialog mit den Eigentümern und Nutzern erarbeitet.

Gläserne Kalkulation

Analyse und Konzepte sind Grundlage für die wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Szenarienentwicklung mit Bemessung des Bodenwerts und Kalkulation rentierlicher und unrentierlicher Kosten eines Umbaukonzeptes.

Idee und Umsetzungsbausteine (2)

Kommunikation und Transparenz

Die gläserne Kalkulation ist Grundlage für die Verhandlung mit Eigentümern sowie die Akquisition von Investoren und auch Gegenstand breiter Kommunikation. Transparenz in der Öffentlichkeit ist dabei ein wesentliches Instrument, um spekulativen Erwartungen zu begegnen und die „Leitplanken“ eines öffentlichen Engagements klar zu definieren.

Besonderes Städtebaurecht

Die Stadt nutzt die Instrumente des besondern Städtebaurechts im Modellblock für Maßnahmen der Bodenordnung und des Grunderwerbs.

Neue Träger-/ Investorenmodelle

Auf der Basis der „gläsernen Kalkulation“ werden Träger- und Realisierungsmodelle entwickelt. Die Optionen:

- Kommune oder Sanierungstreuhand (klassische Sanierung)
- Kommunale Unternehmen oder Entwicklungsgesellschaften als Entwickler und Investoren
- Quartiersentwicklungsträger als Projektgesellschaft mit Eigentümern, örtlichen Partnern der Immobilien- und Kreditwirtschaft sowie der Kommune als PPP
- Neue Finanzierungsmodelle: Aktiengesellschaft mit Einbringung der Bestände durch Grundstückseigner/ Örtlicher Immobilienfonds mit lokalen Kapitalanlegern.

Förderansatz:

Planung in der Stadterneuerung für festgelegte Gebietskulissen (Stadtumbau/ Soziale Stadt/ Aktive Stadt- und Ortskerne)

Wohnungsbauförderung (WFB)

Ausgangssituation:

In zahlreichen Innenstädten häufen sich über den erdgeschossigen Ladenlokalen die Leerstände oder Mindernutzungen der darüber liegenden Nutzflächen. Dies gilt insbesondere für die B-Lagen in Fußgängerzonen und auch hier verlieren die Ladenflächen ihre immobilienwirtschaftliche Bedeutung als Ertragsbringer. Gleiches gilt für schwer vermietbare Büro- oder Praxisflächen in den Obergeschossen. Die zentrale und verkehrsberuhigte Lage birgt hohe Standortpotenziale für das Wohnen.

Handlungsgegenstand/ Konzept:

- Ausgehend von einer systematischen Bestandserfassung und Identifizierung geeigneter Objekte werden den Eigentümern die Erarbeitung von Umnutzungsgutachten und eine Teilfinanzierung der Planungskosten (50%) angeboten. (*vergl. StrukturcheckWohnen S. 26*)
- Die Gutachten klären Möglichkeiten für neue Wohnformen und spezifische Wohnangebote, das Umnutzungspotenzial, Modernisierungs- oder Umbauaufwand möglicher Investitionen und münden in Wirtschaftlichkeitsberechnungen.
- Je nach Wohnkonzept können Wohnungsbaufördermittel als Finanzierungsbeitrag gezielt angeboten werden.
- Im Rahmen von Modellvorhaben sollten zusätzliche Förderangebote für Schlüsselinvestitionen zur Qualitätsverbesserung (z.B. Aufzüge, rückwärtige Balkone, Dachterrassen, Freiflächenzugänge etc.) gemacht werden. Ein vergleichbarer Förderansatz wurde in Hamburg mit der „Umnutzungsprämie“ für leer stehende Gewerbeflächen geschaffen.

Referenzen:

Umbau von Büros zu Wohnraum – Förderrichtlinien für den Umbau bisher als Gewerberaum genutzten, leerstehenden Immobilien zu Geschosswohnungen in innerstädtischen Bereichen Hamburgs

www.wk-hamburg.de/index.php?id=101

Förderansatz:

Planung in der Stadterneuerung für festgelegte Gebietskulissen (Stadtumbau/ Soziale Stadt/ Aktive Stadt- und Ortskerne)

Wohnungsbauförderung (WFB)

Ziel:

Für Investitionen in gutes innerstädtisches Wohnen sollen insbesondere in Räumen mit geringer Investorentätigkeit der professionellen Bau- und Immobilienwirtschaft verstärkt wieder selbstnutzende Bauherren gewonnen werden. Die Investition in eine Wohnung, ein Stadthaus oder den Kauf und Umbau- / Umnutzung eines innerstädtischen Bestands setzt hohe Qualität und spezifische Angebote voraus. Dabei gilt es, in einem systematisch angelegten Programm dem Eigenheim bzw. der Wohnung am Siedlungsrand als prägendem Leitbild des selbstnutzenden Bauherren eine innerstädtische Alternative entgegen zu setzen und hierzu gezielt Projekte zu initiieren.

Gegenstand

Ein kommunales Selbstnutzerprogramm muss sich als integrierte Initiative verschiedener Handlungsinstrumente bedienen:

- Mobilisierung, Bereitstellung oder Vermittlung von verfügbaren Bauflächen oder Umnutzungsobjekten (vergl. *Innerstädtisches Bauland-/ Baulückenprogramm* und *WohnImmobilienbörse*)
- Netzwerkaufbau und Kommunikation (vergl. *WohnKampagne Innenstadt S.33*)
- Beratungsimpulse und Aufbau von Betreuungsinfrastruktur für Selbstnutzer und Baugemeinschaften (vergl. *ServiceBüro für neue Investoren*)
- Angebotsplanung zur Entwicklung von Bau- und Nutzungskonzepten (vergl. *StrukturcheckWohnen S. 26*)
- Spezifische Finanzierungsmodelle in Kooperation mit der örtlichen Kreditwirtschaft

Das Programm bedarf für die Umsetzung einer bündelnden *Agentur* als Steuerungsorganisation und für die Netzwerkbildung auf kommunaler oder auf regionaler Ebene.

Referenzen

Selbstnutzer.de, Leipzig/
Selbstnutzerinitiative
Altenburg u.a.
www.selbstnutzer-wohneigentum.de

Trägerschaft

Größere Städte/ Regionale
Städteverbände/ Kreise

Ziel:

Neue Marktteilnehmer und Investoren in Form von Privatanlegern und Einzeleigentümern im Bestand, Baugemeinschaften oder Selbstnutzer sind keine professionellen Planer, Projekt- und Grundstücksentwickler. Sie benötigen spezifische Angebote, Beratung und Service.

Gegenstand und Aufgaben

Auf der Ebene der Stadt, des Kreises oder in regionaler Städtekooperation wird eine Agentur/ ein Servicebüro für neue Investoren, Selbstnutzer, Bau- und Wohngruppen in der Innenstadt eingerichtet. Ihre Aufgaben:

- Netzwerkknoten zwischen Liegenschaften und Planung zur Akquisition geeigneter Baugrundstücke oder Bestände/ Vorabklärung städtebaulicher Rahmenbedingungen und Bebauungsmöglichkeiten bzw. Restriktionen/ Lotsenfunktionen
- Runde Tische/ Aufbau von Kooperationsnetzwerken aus kommunalen Partnern, Maklern, Architekten, Baubetreuern, Kreditinstituten etc.
- Steuerung der Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation/ Bauherren-Architektenmessen/ Workshops und Infoveranstaltungen (*vergl. WohnKampagne, S.33*)
- Beratung der Gruppen zu den organisatorischen, baurechtlichen und wirtschaftlichen Grundfragen des gemeinschaftlichen Bauens
- Integrierte Förder- und Finanzierungsberatung
- Laufende Dokumentation und Organisation von Erfahrungsaustausch.

Referenzen

Agentur für Baugemeinschaften Hamburg
www.baugemeinschaften-hamburg.de

Kontakt- und Servicestellen für neue Wohnformen, u.a. in Aachen, Düsseldorf, Köln, Dortmund, Unna

Trägerschaft

Größere Städte/ Regionale Städteverbände/ Kreise

Ziel:

Studentisches Wohnen als „Pionierfunktion“ soll helfen, ausgewählte innerstädtische Quartiere zu beleben, urbane Wohn- und Lebensformen zu etablieren und nachhaltig investive Impulse auszulösen. Ein Schwerpunkt von neuen Initiativen für studentisches Wohnen liegt in den Städten, die den Zuschlag für den Aufbau neuer Fachhochschulen erhalten haben (Mülheim, Bottrop, Hamm, Lippstadt, Kleve, Kamp-Lintfort, Leverkusen) sowie dort, wo noch relativ junge Hochschulen noch nicht hinreichend in die Stadtstruktur integriert sind (z.B. Gelsenkirchen, Recklinghausen, Witten, Bergisch Gladbach, ...)

Gegenstand und Verfahren:

Auf der Grundlage eines Innenstadtkonzeptes zum Wohnen mit Benennung geeigneter Standorte und Objekte können an die betreffenden Städte gezielt Förderkontingente für Wohnungsneubau sowie für Um- und Ausbau im Bestand ausgereicht werden.

Im Mittelpunkt stehen nicht Wohnheime, sondern die Schaffung von neutral geschnittenen Wohnungen, die als Apartments auch für alte Menschen geeignet sind, bzw. als Mehrraum-Wohnungen für Wohngemeinschaften wie auch für Familien nutzbar sind (gleich große Zimmer, Wohnküche). Insbesondere bei Um- und Ausbauprojekten sind im Einzelfall Ausnahmen zur genehmigungsfähigen Wohnungsgröße zu verhandeln. Eine Belegungsbindung für Studierende im Zeitraum von mindestens 10 Jahren bezieht sich auf Schüler und Studierende sowie Mieter in Aus- und Weiterbildung.

Auf dieser Grundlage kann eine gezielte Ansprache/ Akquisition von Eigentümern und Investoren erfolgen. Hierzu sollten den Kommunen Planungsmittel zur voraus laufenden Konzeption und Investorenberatung zur Verfügung stehen.

Kooperationspartner können die Hochschulen und das jeweilige Studentenwerk sein.

Förderansatz:

Wohnungsbauförderung

Ziel

Innerstädtisches Wohnen soll wieder Thema werden. Es muss das Stigma des Niedergangs und des Makels durch ein positives Leitbild von neuen Wohnformen und qualitativem Leben in der Stadt ersetzen. Dies setzt Projekte und Konzepte, Qualität und gute Beispiele voraus. Diese müssen dann aber auch Gegenstand intensiver Kommunikation und Wahrnehmung sein. Eine WohnKampagne kann dann ein flankierendes Instrument der Öffentlichkeitsarbeit, ergänzend und begleitend zu kommunalen Handlungsprogrammen und Projektinitiativen sein.

Gegenstand

Die Initiative „NRW Wohnt“ der Architektenkammer NW in Kooperation mit dem MBV und dem VdW ist eine landesweite Aktions- und Kommunikationsplattform für das Wohnen in NRW mit Veranstaltungen, Wettbewerben, Dokumentationen, Ausstellungen und Internetforum über gute Beispiele. Neues Wohnen in der Innenstadt bietet sich als neues Schwerpunktthema der landesweiten Kampagne an. Der Einstieg in die auf zwei Jahre angelegte Schwerpunktkampagne kann über eine zentrale Fachveranstaltung erfolgen.

Die landesweite Plattform bedarf aber jeweils der lokalen Konkretisierung und örtlichen Einbindung. Dabei sind die kommunikativen Instrumente einer WohnKampagne für die Innenstadt Teil der integrierten Stadtentwicklungsstrategie, eines Planwerks, von Selbstnutzerprogrammen o.ä. sowie der örtlichen Stadtmarketingaktivitäten.

Referenzen

Landesweit: NRW wohnt
Kommunal: selbstnutzer.de, Leipzig

Lokale/ Regionale Aktivitäten

- Wettbewerbe und Planungsverfahren
- Internetplattform
- Bauherren- und Architektenmessen
- Offene Türen „Gute Beispiele in der Stadt“
- Vortragsreihen, Foren und Fachveranstaltungen
- VHS Programme
- Kooperationen mit Schulen und Bildungseinrichtungen
- Kooperation mit örtlicher Presse
- Sonderveranstaltungen des Stadtmarketing

Finanzierung/ Förderrahmen

Partnernetzwerke
- Stadtmarketing
- Wirtschaftsförderung
- Immobilien- und Kreditwirtschaft

Projektbezogen

Planung und Öffentlichkeitsarbeit in der Stadterneuerung für festgelegte Gebietskulissen

Handlungskonzept **Impulse für Neues Wohnen in der Innenstadt**

im Auftrag des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW
Abteilung V - Stadtentwicklung

bearbeitet von

Dipl. Ing. Henry Beierlorzer
SelberBau Stadtentwicklung + Wohnen
Karlstraße 1
58452 Witten
02302/390299
henry.beierlorzer@arcor.de

Witten/ Düsseldorf, im Juli 2009

Bildnachweis Abbildungen Titelcollage und S. 7 aus:

„Wohnen an ungewöhnlichen Orten“ - Broschüre der AKNW/ MBV, Düsseldorf 2008

Gründerzeitquartier Aachen aus: Zukunftswerkstatt Aachen 2005 www.zwnetz.de/imagesZ/Aachen-Oppenhoffallee.jpg

Dokumentation: Breul/Tibusstraße: Für einen lebendigen bewohnbaren Stadtkern, Münster in: www.nrw-wohnt.de

Luftbild Münster (Titel) www.muenster.de/stadt/stadtplanung/pics/Luftb

Gemeinschaftlich Wohnen für Jung und Alt/ Wohnprojekt WIR Tremonia, aus: Werkbericht Norbert Post – Post&Welters, Dortmund Referat an der TU Dortmund 29.5.2009

Die vorliegenden Arbeitsergebnisse wurden in zwei Werkstattgesprächen vom 30. Januar 2009 und 20. März 2009 in anregenden Diskussionen entwickelt und beraten.

Mitglieder der Arbeitsgruppe „Neues Wohnen in der Innenstadt“ waren:

Ministerium für Bauen und Verkehr NRW

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| Abt. IV | Abt. V |
| - Sigrid Koeppinghoff | - Karl Jasper |
| - Michael Kramp | - Sabine Nakelski |
| - Kai Noell | - Carola Scholz |
| - Rita Tölle | |
| - Barbara Joeres | |

Externe Berater:

- Bernhard Fallner, QUAESTIO Forschung und Beratung
- David R. Froessler, URBANO/Innovationsagentur NRW
- Wolfgang Kiehle, Wohnbund Beratung NRW
- Falk Kivelip, Landesverband freier Immobilien und Wohnungsunternehmen NRW
- Dr. Andreas Pätz, Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft Königswinter
- Roswitha Sinz, Verband der Wohnungswirtschaft NRW

Am 3. Werkstattgespräch vom 1. Juli 2009 haben zusätzlich teilgenommen:

Kommunalvertreter:

- Frau Beißner, Stadt Dortmund
- Hartmut Hoferichter, Stadt Solingen
- Eckhard Kröck, Stadt Bochum
- Martin Linne, Stadt Duisburg
- Herr Luderer, Stadt Duisburg
- Michael von der Mühlen, Stadt Gelsenkirchen
- Ulrich Passlick, Stadt Bocholt
- Rita Schulze-Böing, Stadt Hamm
- Volker Schultze, Stadt Paderborn

Vertreter der Wohnungswirtschaft:

- Dr. Dieter Krämer, VBW Bochum
- Clemens Nottenkemper, Wohn- und Stadtbau GmbH Münster
- Ewald Meier-Hoock, Fa. Saale
- Alexander Prior, Spar- und Bauverein Paderborn eG sowie
- Jens Imorde, Imorde Projekt- und Kulturberatung