

Ökologisch-soziale Entwicklung von ehemals militärisch genutzten Konversionsflächen

Fachgespräch 14.Juni 2010
Bundestagsfraktion Bündnis90/Die Grünen
Berlin

Rechtsanwältin Iris Behr
Institut Wohnen und Umwelt GmbH
Darmstadt

Ökologisch-soziale Entwicklung von ehemals militärisch genutzten Konversionsflächen



Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH

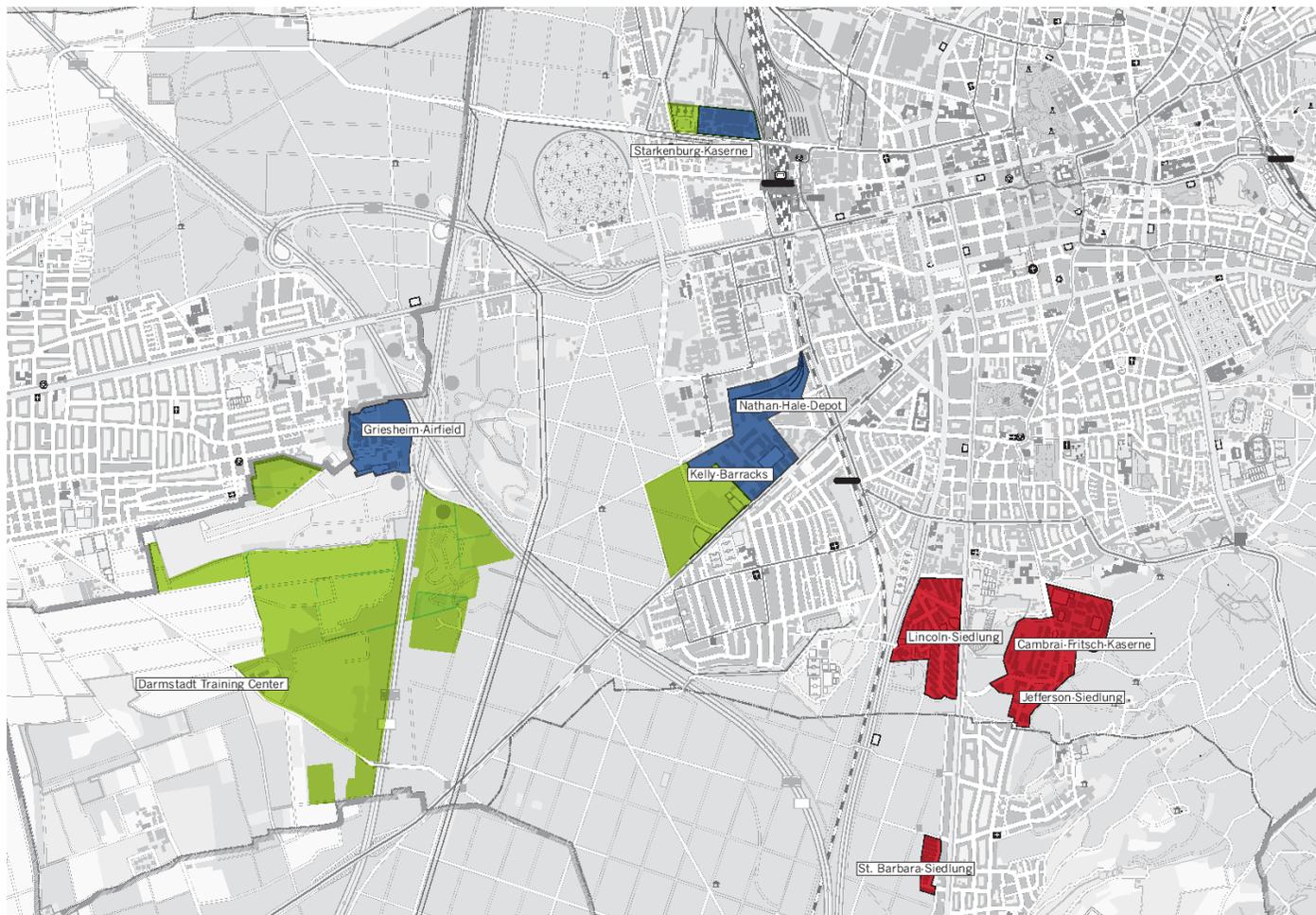
Übersicht:

1. Hintergrund: von welchen Standorten sprechen wir?
2. Visionen ökologisch - sozialer Entwicklung
3. Visionen konkret: zukünftige Nutzergruppen
4. Visionen konkret: innovative Wohnprojekte
5. Visionen konkret: Generationen-, Geschlechter- und Umweltgerechtigkeit
6. Visionen konkret: Klimaschutz und Klimaanpassung
7. Visionen konkret: integrierte Stadtteilentwicklung
8. Wege zum Ziel: kommunale Steuerungsinstrumente (Überblick)
9. Beispiele
10. Frühzeitige Beteiligung der Bürgergesellschaft

Hintergrund: Von welchen Standorten sprechen wir ?



Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH



Zukünftige Nutzungsschwerpunkte: ■ Wohnen ■ Gewerbe ■ Grün- und Freiflächen Grafik: Stadtplanungsamt

Darmstadt Flächenübersicht*

* aus: D.Wenzel, Konversion in Darmstadt, Aktueller Sachstand, Hanau 23.04.2010

Visionen ökologisch-sozialer Entwicklung: Grundsätzliches

- Visionen auf Nachhaltigkeit erweitern:
ökologisch –sozial - ökonomisch
- Konversionsflächen dürfen keine „Insellösungen“ bieten
sondern
- Konversionsentwicklung in Balance mit der laufenden
Stadtentwicklung sehen
- Konversionsentwicklung ist integrierte Stadtteil-
entwicklung und schließt ein: Wohnen –
Wohnfolgeeinrichtungen – Raumstrukturierung +
Grünordnung - Mobilitätskonzept



Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH

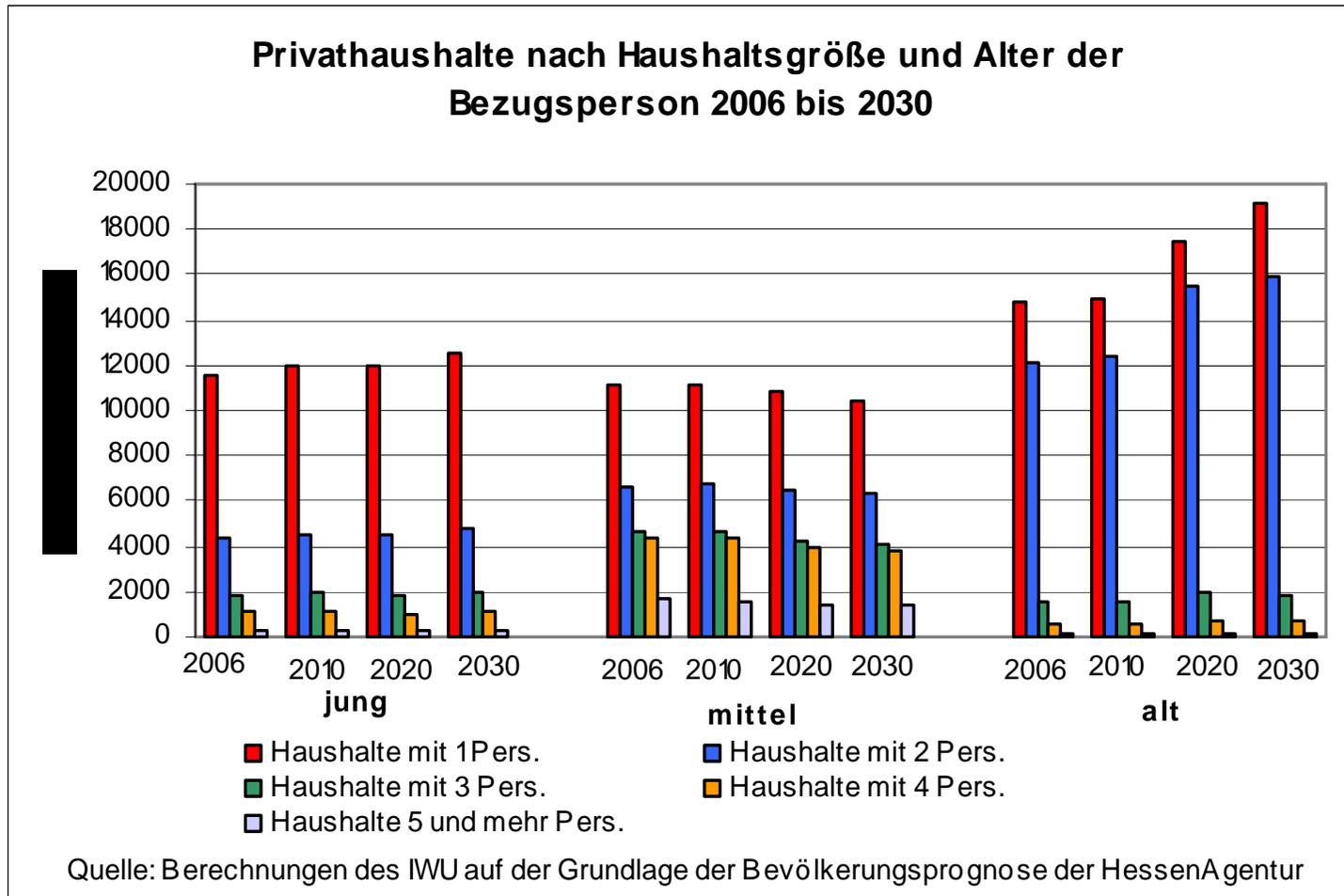
Visionen konkret: Kennzeichen zukünftiger Nutzergruppen

- Demografischer Wandel: Alt und Jung
Zunahme der alten Menschen – junge Menschen/
Familien im besten Fall stabil (in Großstädten und
Wachstumsregionen, anders im ländlichen Raum)
- Einheimische und Zugewanderte
- Abnahme der Haushaltsgrößen
- Ausdifferenzierung der Haushaltseinkommen:
Zunahme einkommensschwacher Haushalte
- verdeutlicht am Beispiel Darmstadt:...



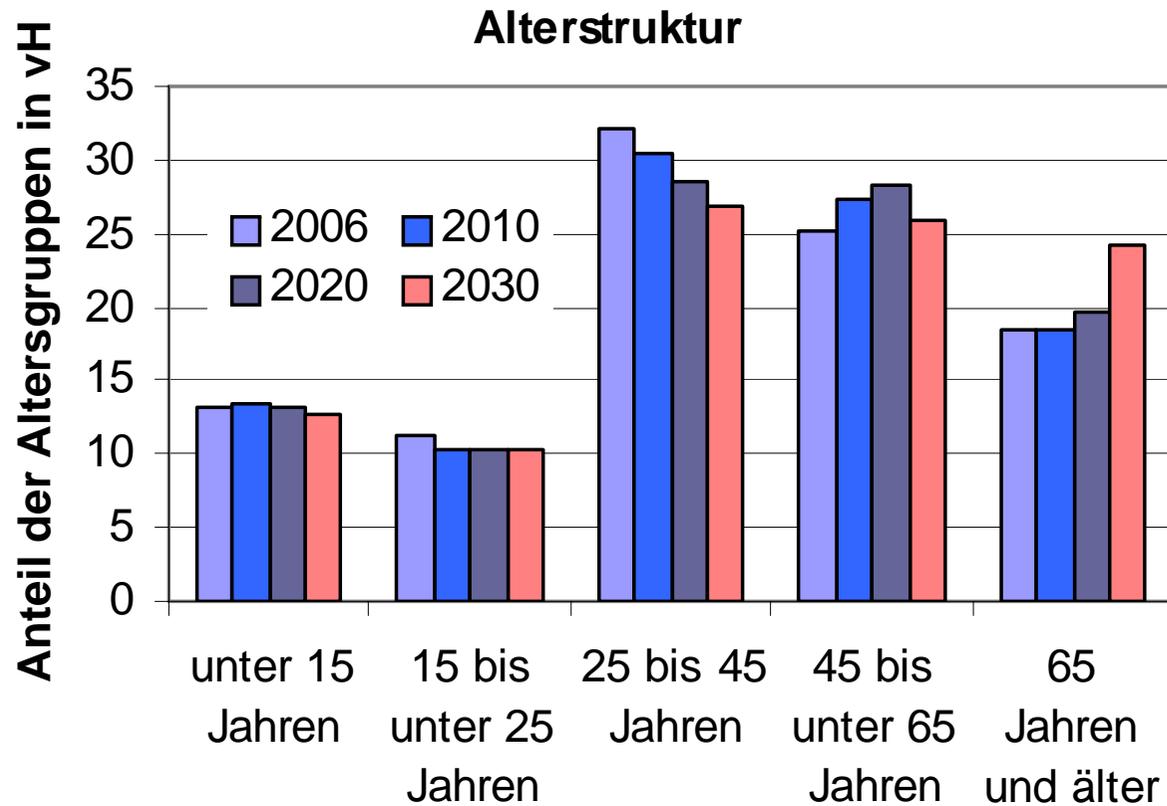
Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH

Privathaushalte* nach Größe und Alter – Beispiel Darmstadt



* Wohnungswirtschaftliche Entwicklungsperspektiven, IWU 2008, S.23

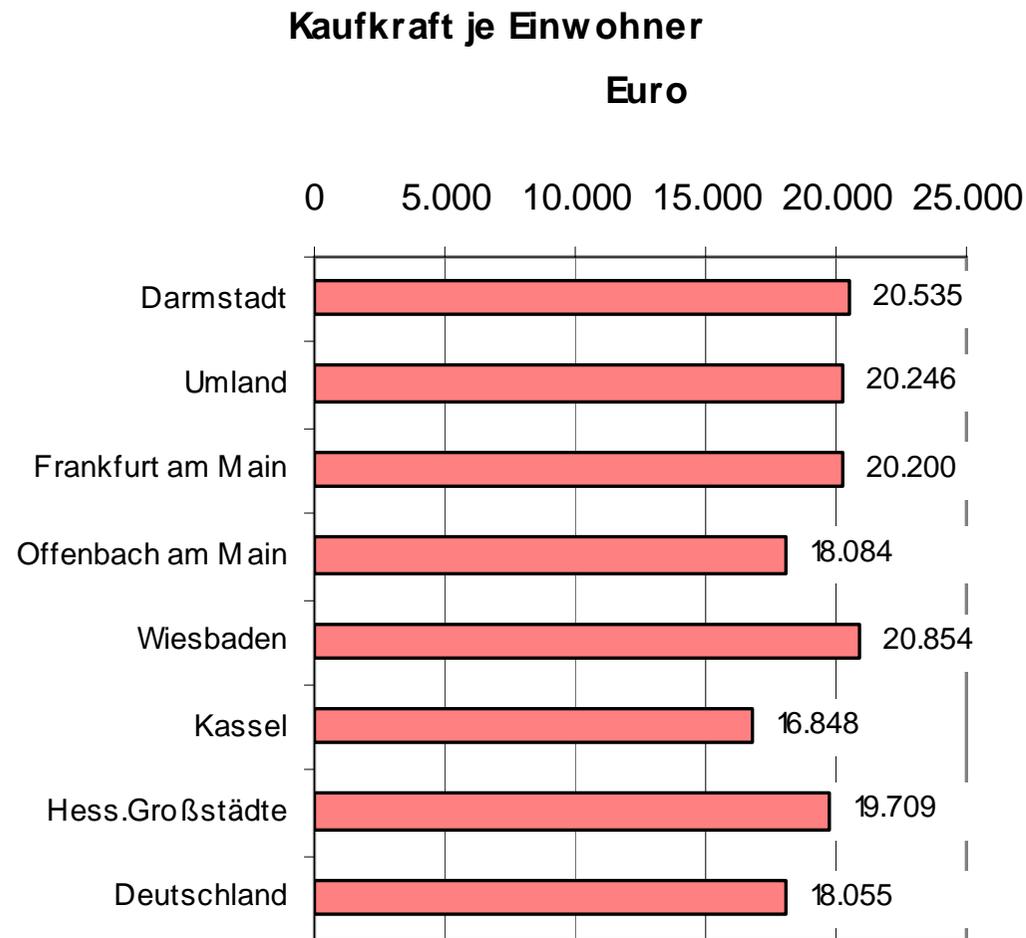
Altersstruktur* zukünftiger Nutzergruppen – Beispiel Darmstadt



Quelle: Hessen Agentur

* aus: IWU 2008, S.21

Kaufkraft* je Einwohner – Beispiel Darmstadt und ausgewählte Gebiete 2007



Quelle: GfK GeoMarketing GmbH

* aus: IWU 2008, S.11

Visionen konkret: innovative Wohnprojekte

- WER ist dabei? Innovative ökologische und soziale Wohnprojekte in Form von Wohngruppen (GbRs), Eigentümergeinschaften, Genossenschaften, auch Partnerschaften zwischen professionellen Vermietern und Mietervereinen
- Besonderheit: überdurchschnittliches Engagement für die Hausgemeinschaft, für das Quartier, bürgerschaftliches Engagement
- WAS ist gewünscht? Grundstücke zur Bebauung, Bestandsobjekte, (Potential Hochhäuser für alte Menschen/Wohngruppen) und
- „Raum“ zur Mitgestaltung und Öffentlichkeits-Beteiligung



Visionen konkret: Generationen-, Geschlechter- und Umweltgerechtigkeit



Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH

Leitbilder entwerfen:

- „Natur - Sport – Spiel“: Bewegung – Grünflächen – Naturräume für Jung + Alt (Mehrgenerationenspielplätze)
- „Bunte Vielfalt im Bestand“: strukturierte Vielfalt, keine Monostrukturen
- „Quartier der kurzen Wege“: Gute Erreichbarkeit von Läden, Arbeitsplätzen, Kitas, Schulen, Ärzten, Apotheken
- Stärkung ressourcenschonender Infrastruktur: fußläufige Erreichbarkeit, Radwege, ÖPNV-Halt, Straßenbahn
- Wohnkomfort mit zukunftsfähigem Energiekonzept: Passivhausstandard, regenerative Energieversorgung

Visionen konkret: Klimaschutz und Klimaanpassung durch energieeffizientes und ökologisches Bauen

- Neubau im PH-Standard - Innovation: Plus-Energiehaus
- EnEV 2012 im Bestand: nahezu Passivhäuser bis 2020
- Regenerativ erzeugte Energieversorgung
- Energierückgewinnung (Quartiersbiogasanlage)
- Quartier-BHKW vs. Nah/Fernwärme (mit regenerativen Energieträgern)
- Regenwassernutzung
- Ökologische Baustoffe

Fundstellen: Leitlinie wirtschaftlichen Bauens:

www.energiereferat.stadt-frankfurt.de

Ökologisch Bauen: www.oekologisch-bauen.info

www.gesundbauen.at, www.eco-bau.ch



Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH

Visionen konkret: integrierte Stadtteilentwicklung

Stadträumliche Anbindung der Konversionsquartiere an die benachbarten Quartiere bzw. die Gesamtstadt durch:

- Gemeinsame Nutzung der sozialen Infrastruktur
- Grüne Spangen
- Wegenetze



Abb. aus: D.Wenzel,
Konversion in Darmstadt,
Hanau 23.04.2010

Wege zum Ziel: kommunale Steuerungsinstrumente - Überblick



Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH

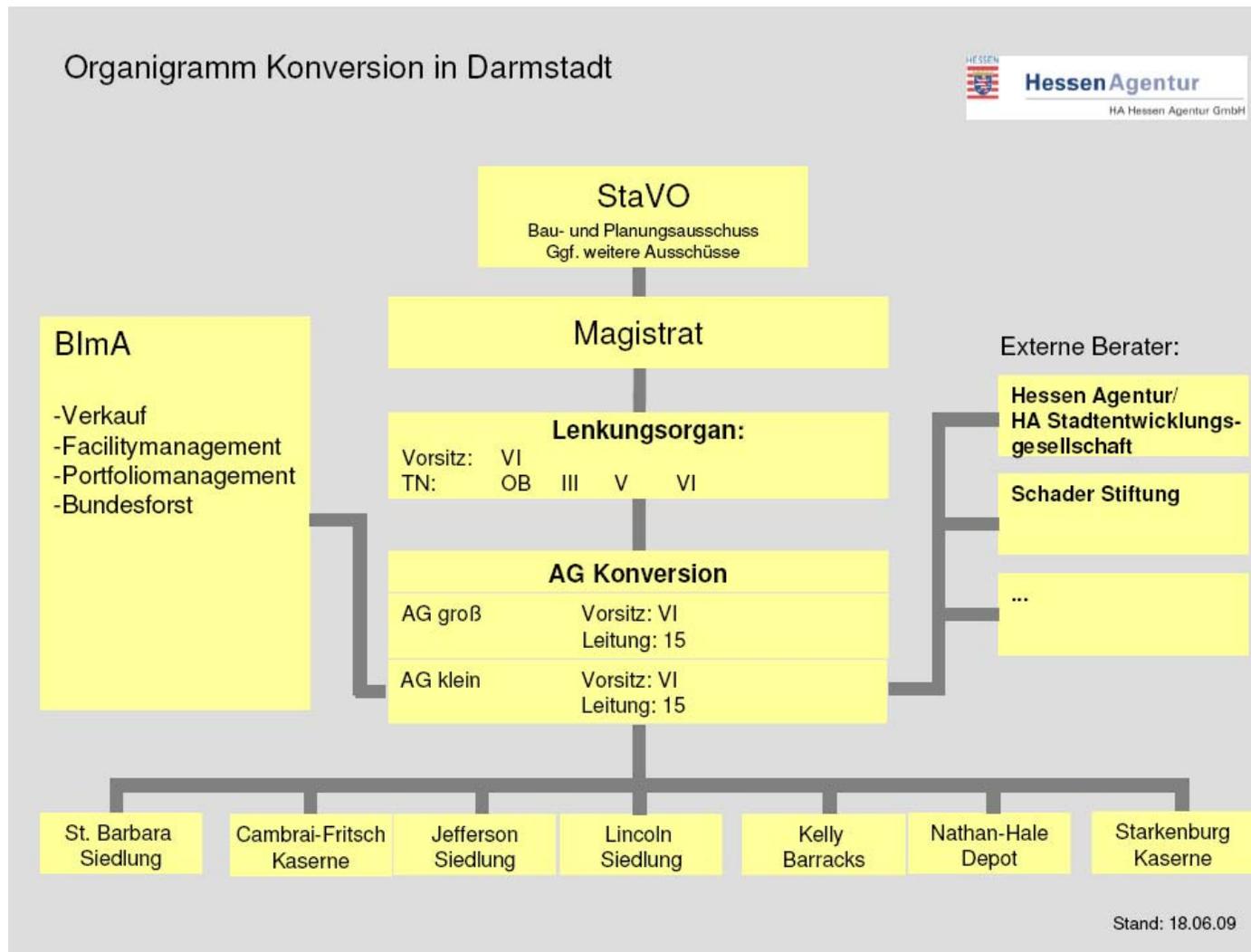
Kommunale Ausgangslage:

knappes Haushaltsmittel, i. d. R. kein Eigentum an den Konversionsflächen, kommunale Planungshoheit

Kommunale Planungsinstrumente:

- Bebauungsplan mit Veränderungssperre und Vorkaufsrechten bei inhaltlicher Gestaltung der B-pläne (§§ 1, 8, 9, 14 ff., 24 – 28 BauGB)
- städtebaulicher Vertrag mit verschiedenen Vertragspartnern und Abschluss von Erschließungsverträgen (§§ 11 ff., 124 ff BauGB)
- städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff. BauGB)

Beispiele :Akteure der Konversion in Darmstadt*



* Quelle: D.Wenzel, Konversion in Darmstadt, Aktueller Sachstand, Hanau 23.04.2010

Beispiel Darmstadt :Aufgabenverlauf

1. Gesamtentwicklung Konversion:

Zielvorstellungen, Organisation, Planungsablauf,
Rechtsgutachten, gesamtwirtschaftliche Betrachtung,
Öffentlichkeitsarbeit / -beteiligung

2. Voruntersuchung der Flächen:

Altlasten, Gebäude, Verkehrsgutachten, Bestandsanalyse
Grün und Bestandsanalyse Lärm

3. Umsetzungsphase:

Rahmenplanung, städtebaulicher
Wettbewerb, Öffentlichkeitsbeteiligung,
städtebauliche Instrumente,
Veräußerung / Vermarktung,
Baumaßnahmen

Foto: Stadt Darmstadt



Beispiele* kommunaler Steuerungsinstrumente : B-plan und Vermarktung



Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH

- „Lernende Bebauungspläne“ ohne Rechtskraft (Augsburg) bzw. Rahmenplan und detailarmer / flexibler B-plan (Mainz) zur Investorenabstimmung
- Bindendes „Qualitätshandbuch“ für die Baumaßnahmen und intensive Käuferberatung (Mainz, Augsburg)
- „Ameisengeschäft“: Verkauf an einzelne Erwerber oder Baugruppen – statt an Bauträger (Kassel, Mainz, Freiburg, Augsburg)

* vgl. IWU 2008, S.46 ff.

Beispiele* kommunaler Steuerungsinstrumente:

Dreiseitiger städtebaulicher Vertrag: „**Kasseler Modell**“ :

- Stadt als Erschließungsträgerin, ARGE Marbachhöhe (2 WU aus Kassel) und Bund (BIMA)
- Bund bleibt Eigentümerin,
- Verkauf direkt an Privatinvestor, Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen aus Verkaufserlösen (Treuhandkonto)
- Planung u. Erschließung wird von der Stadt sichergestellt
- bauliche Abwicklung erfolgt durch ARGE
- Reinerlös verbleibt beim Bund

Fazit: für Risiko- und Kostenübernahme wird fairer Ausgleich geschaffen

* vgl. IWU 2008, S.46 ff.

Beispiele* kommunaler Steuerungsinstrumente:



Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

(durchgeführt in Freiburg, Tübingen, Giessen, Stuttgart,
oder :in Augsburg nur angekündigt)

- Gemeinde / Entwicklungsträger als Treuhänder erwirbt die Grundstücke zum Anfangswert (Durchgangserwerb)
- und entwickelt die Grundstücke und verantwortet die erforderlichen Maßnahmen
- Veräußerung der Grundstücke zum Wert nach Entwicklung
- Preisbildung: Wertsteigerung durch planerische Maßnahmen der Gemeinde bleiben bei der Gemeinde

Fazit: höchste Eingriffstiefe und wirtschaftliches Risiko für die Gemeinde, größte Steuerungsmöglichkeit

* vgl. IWU 2008, S.46 ff.

Bedeutung der Bürgergesellschaft bei der Konversionsentwicklung - Beispiele*

- Öffentlichkeit informieren und teilhaben lassen: Konversionsspaziergänge, Bürgerwerkstätten zu ausgewählten Themen, zielgruppenspezifische Veranstaltungen
- Potentiale des „Neuen Wohnens“ ausschöpfen
- Kommunalpolitische Begleitung sicherstellen: „Konversionsausschuss“ (Augsburg), „Südstadtausschuss“ (Tübingen) „Lenkungskreis“ (Da)
- „Ameisengeschäft“: frühe und enge Kooperation mit Bauwilligen und Investoren

Institut Wohnen und Umwelt GmbH



Danke für die Aufmerksamkeit!

Iris Behr
www.iwu.de



Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH