

Wohnungswirtschaftliche Entwicklungsperspektiven der Konversionsareale in Darmstadt

Planungswerkstatt am 21. August 2010

Rechtsanwältin Iris Behr*
Institut Wohnen und Umwelt GmbH
Darmstadt

Hintergrund: Von welchen Standorten sprechen wir ?



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

Grafik:  Stadtplanungsamt

Darmstadt Flächenübersicht*

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

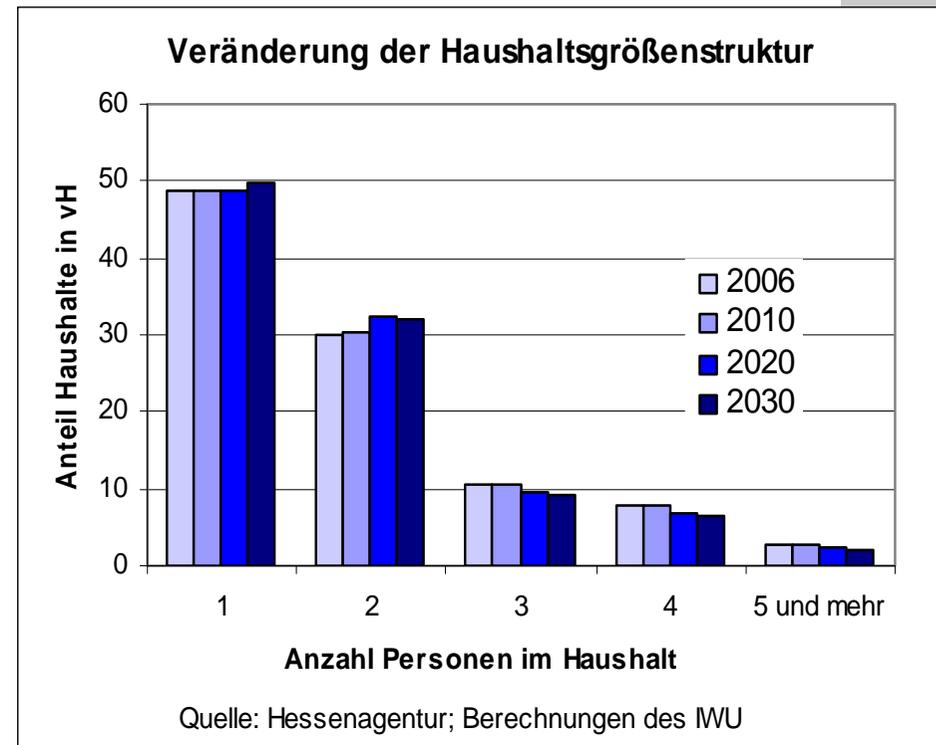
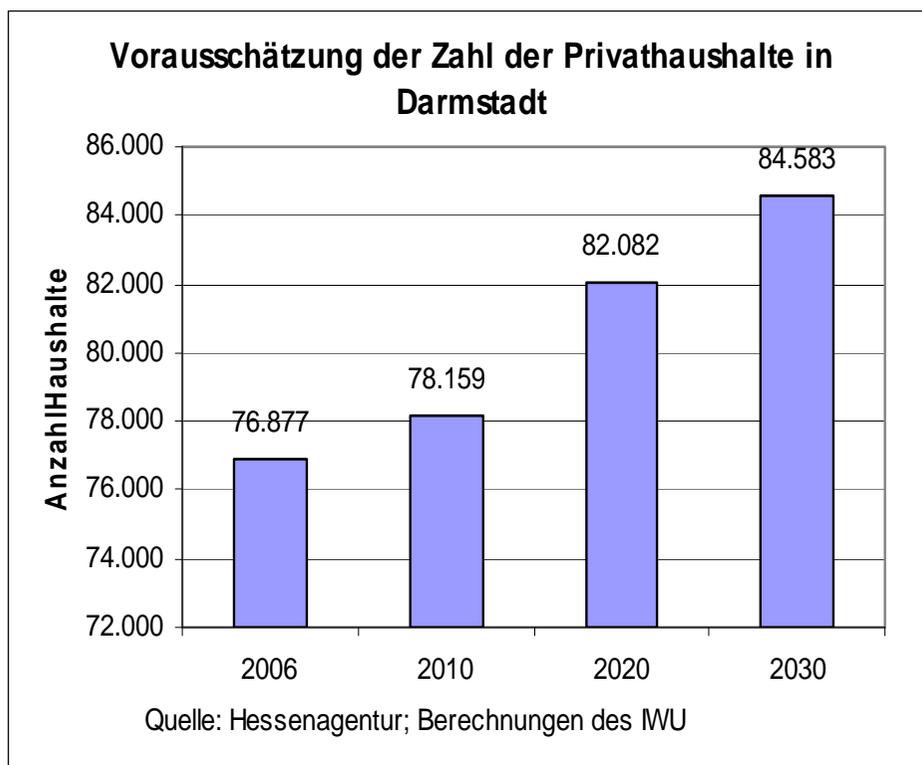
Nachhaltige Entwicklung: Balance zwischen Ökonomie, Ökologie und Sozialem

- Langfristige Verwertbarkeit der Flächen und Gebäude verlangt ökologischen, sozialen und ökonomischen Blick
- Konversionsflächen dürfen keine „Insellösungen“ bieten sondern
- Konversionsentwicklung in Balance mit der laufenden Stadtentwicklung sehen
- Konversionsentwicklung ist integrierte Stadtteilentwicklung und schließt ein: Wohnraum mit Wohnfolgeeinrichtungen, Raumstrukturierung mit Grün- und Freiflächenordnung sowie Mobilitätskonzept

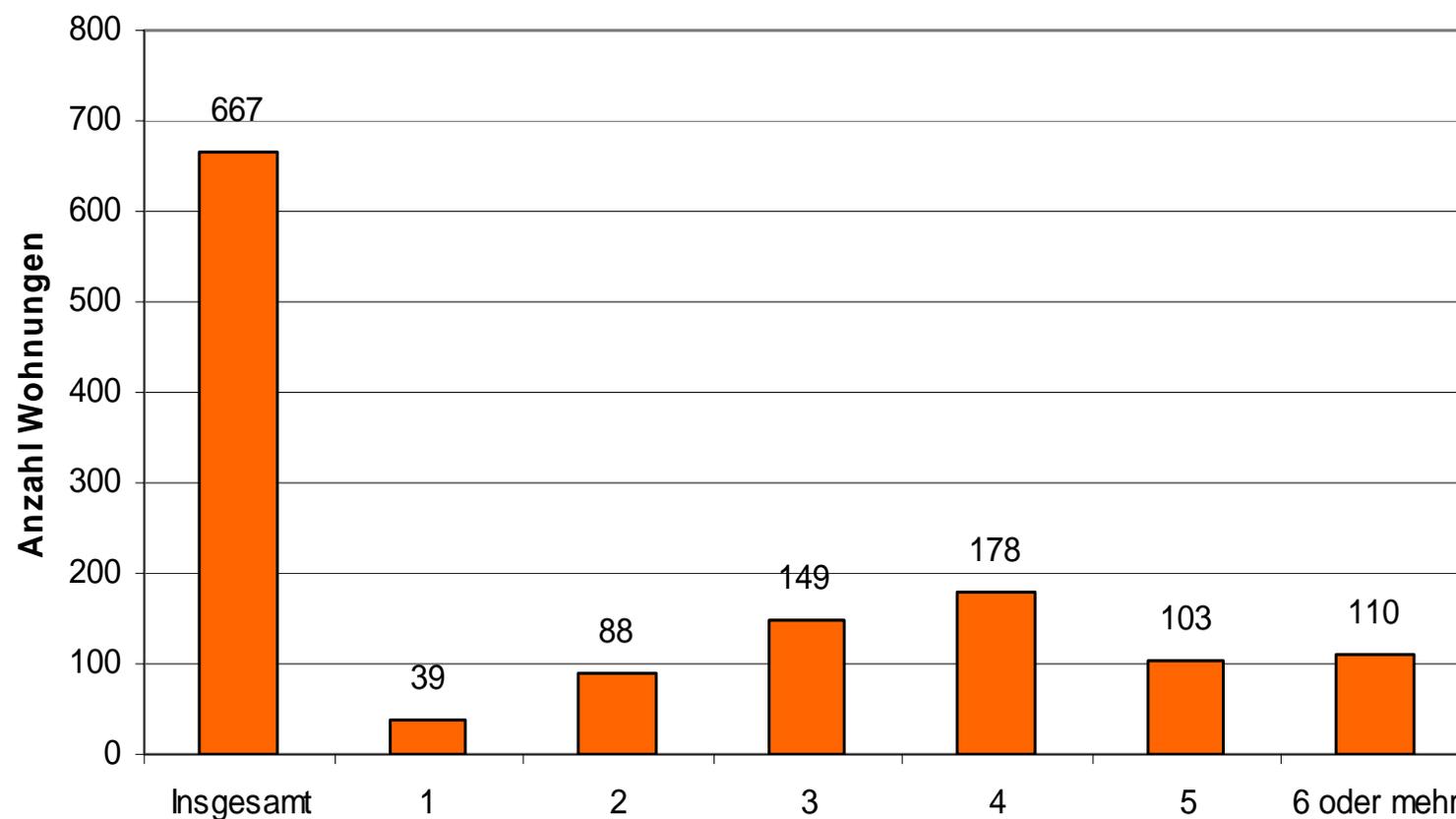
Zukünftige Nutzergruppen in Darmstadt

- Demografischer Wandel:
Zunahme der alten Menschen in der Stadt
junge Menschen / Familien relativ stabil in der Stadt
- Wanderungsgewinne (Nah- und Fernwanderung)
- Einheimische und Zugewanderte
- Abnahme der Haushaltsgrößen
- Ausdifferenzierung der Haushaltseinkommen:
Zunahme einkommensschwacher Haushalte
- verdeutlicht am Beispiel Darmstadt.....

Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte in Darmstadt 2006 bis 2030

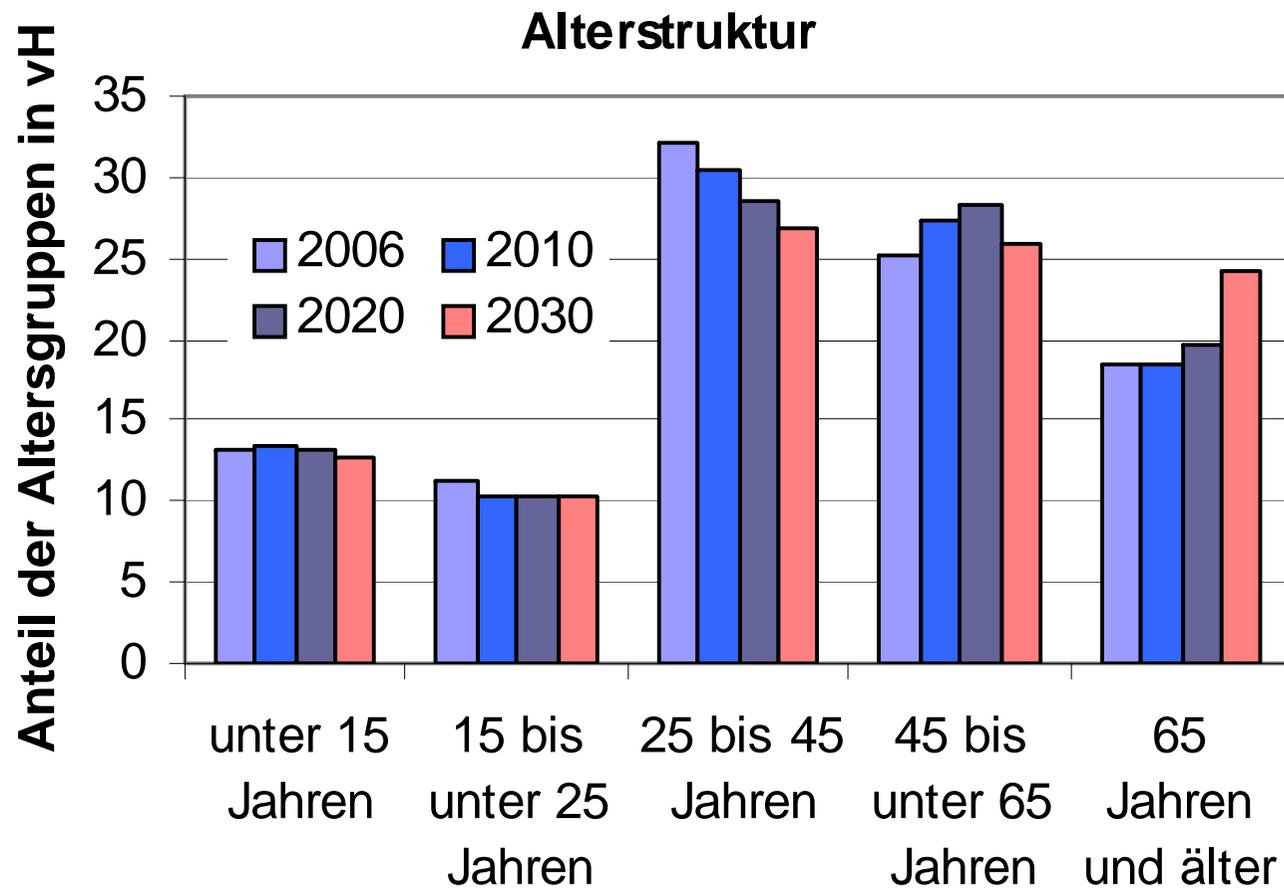


Vorausschätzung des jährlichen Wohnungsbedarfs nach Anzahl der Räume in Darmstadt 2006 bis 2020



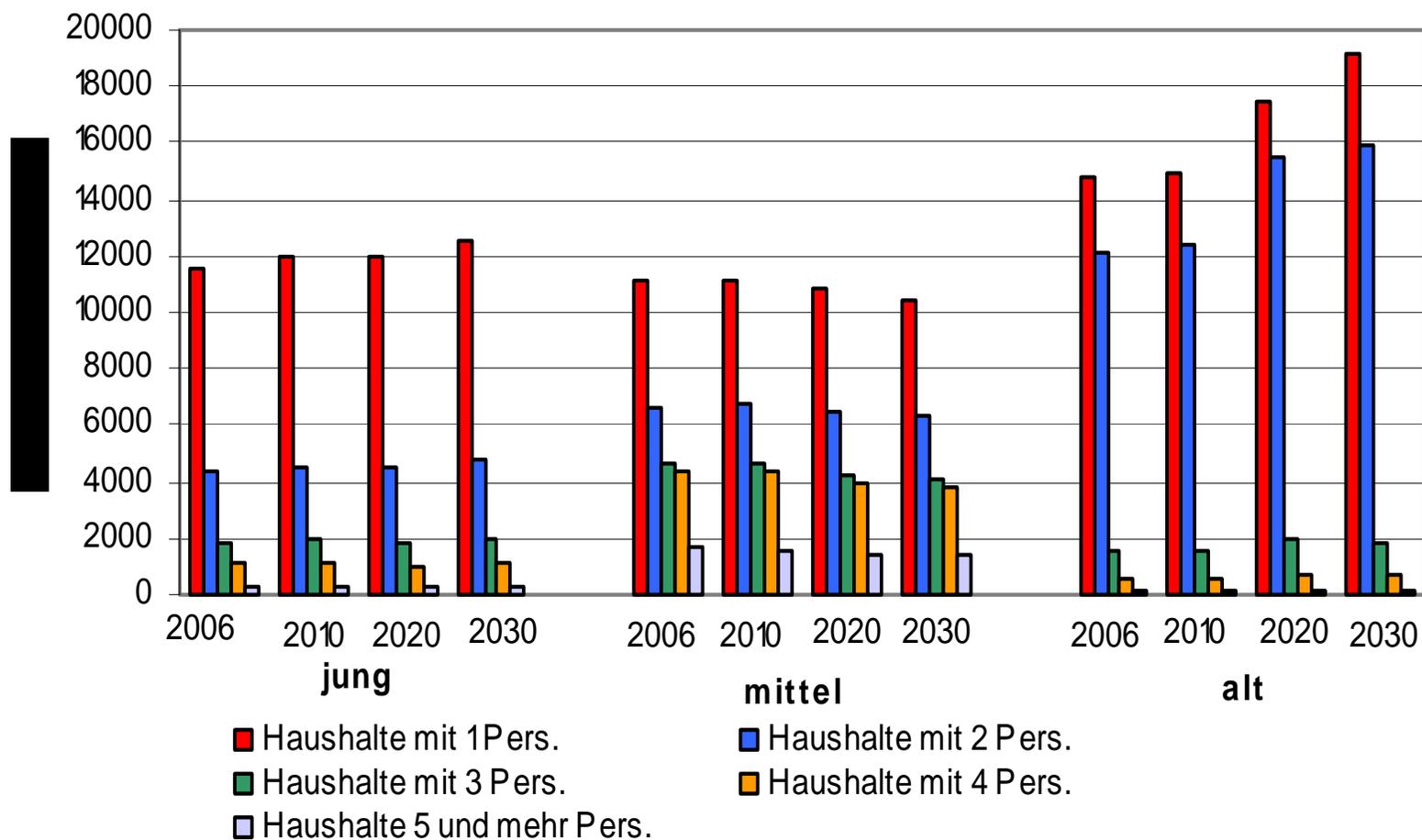
Quelle: Hessenagentur; Berechnungen des IWU

Altersstruktur zukünftiger Nutzergruppen in Darmstadt



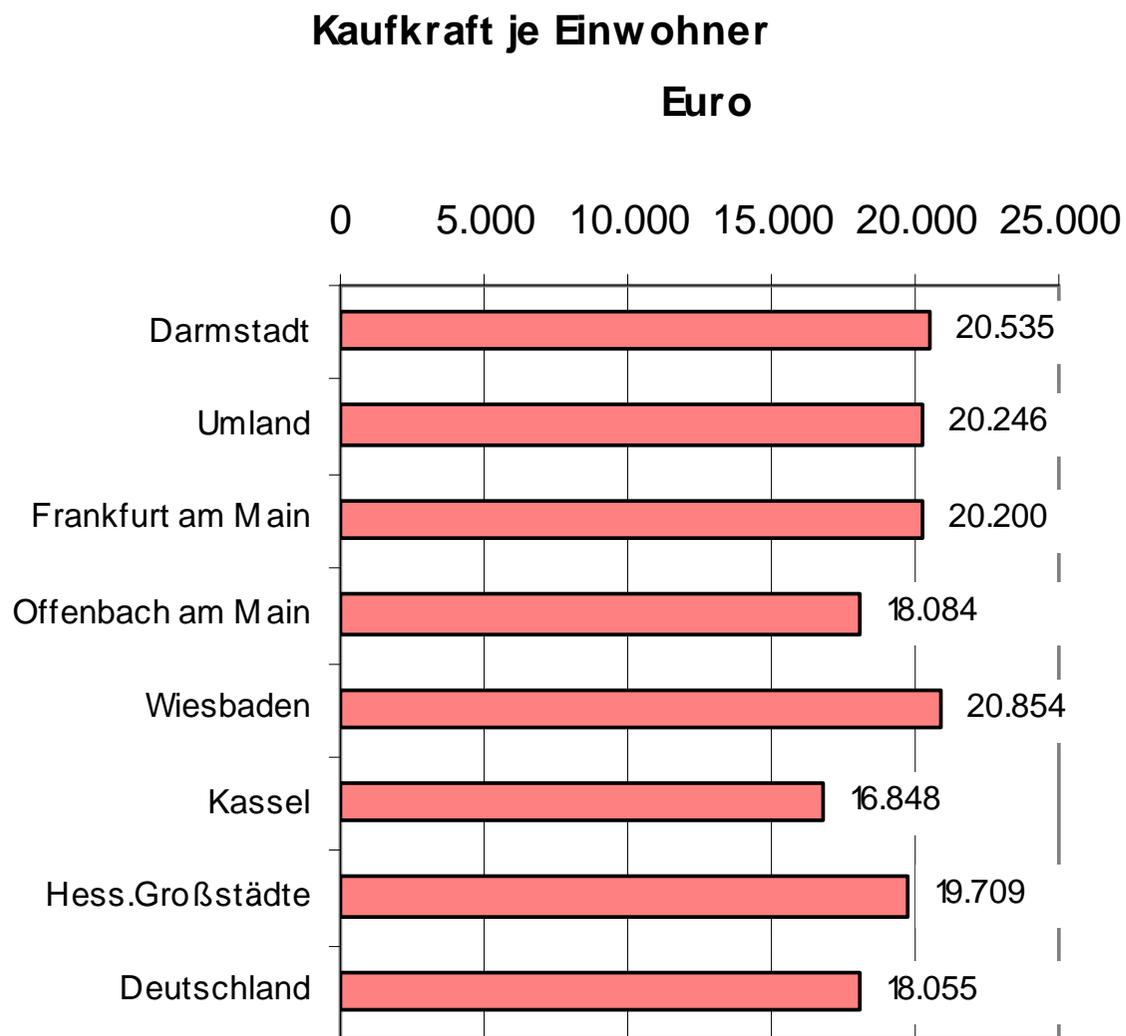
Quelle: Hessen Agentur

Privathaushalte nach Haushaltsgröße und Alter der Bezugsperson 2006 bis 2030



Quelle: Berechnungen des IWU auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose der HessenAgentur

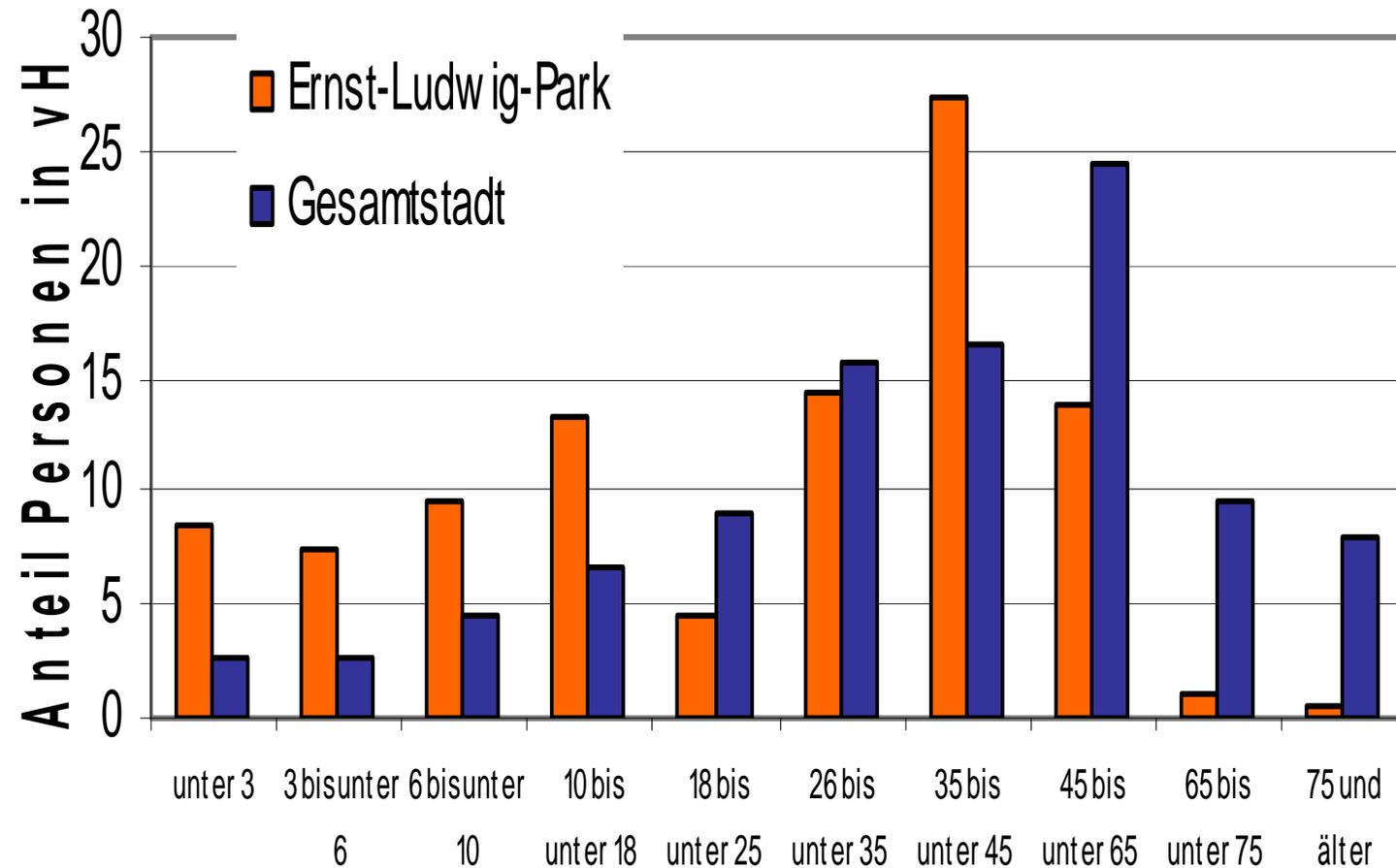
Kaufkraft* je Einwohner – Beispiel Darmstadt und ausgewählte Gebiete 2007



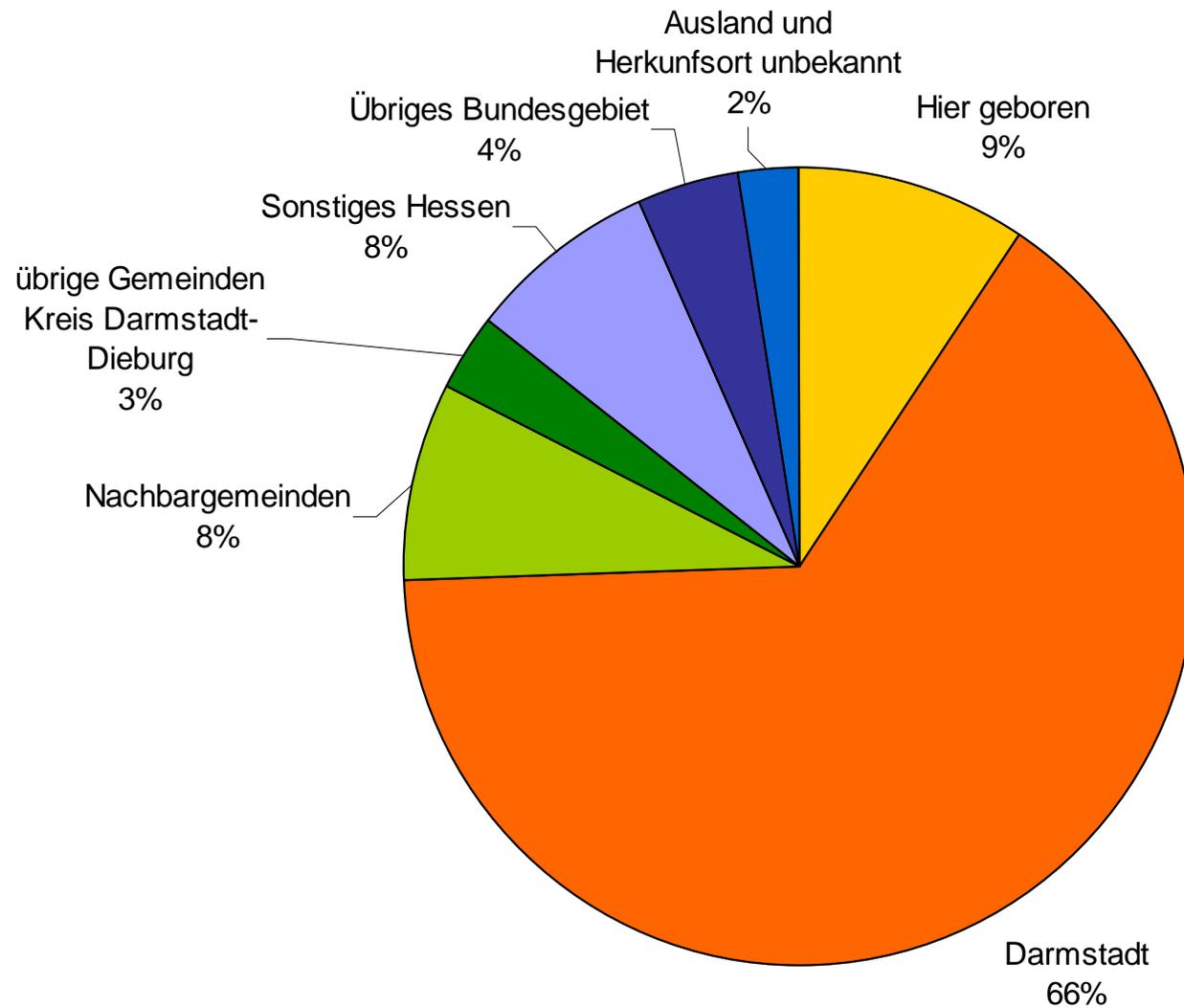
Quelle: GfK GeoMarketing GmbH

* aus: IWU 2008, S.11

Altersstruktur der Bewohner des Ernst-Ludwig-Parks- als Beispiel für ein Darmstädter Neubaugebiet



Bewohner des Ernst-Ludwig-Parks nach dem Herkunftsgebiet



Wohnprojekte als Spiegel der Entwicklung?

- WER: Innovative ökologische und soziale Wohnprojekte in Form von Wohngruppen, Eigentümergemeinschaften, Genossenschaften, auch Partnerschaften zwischen professionellen Vermietern und Mietervereinen (z.B. bauverein AG + WohnArt 3)
- Besonderheit: überdurchschnittliches Engagement für die Hausgemeinschaft, für das Quartier und bürgerschaftliches Engagement
- WAS wird gewünscht? Grundstücke zur Bebauung, Bestandsobjekte, (Potential Hochhäuser für alte Menschen/Wohngruppen) und
- „Raum“ zur Mitgestaltung und Öffentlichkeits-Beteiligung

Generationen-, Geschlechter- und Umweltgerechtigkeit verbinden

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

Klimaschutz und Klimaanpassung durch energieeffizientes und ökologisches Bauen



Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH

- Neubau im PH-Standard - Innovation: Plus-Energiehaus
- Aussicht EnEV 2012 : nahezu Passivhäuser bis 2020
- Regenerativ erzeugte Energieversorgung
- Energierückgewinnung (Quartiersbiogasanlage)
- Quartier-BHKW vs. Nah/Fernwärme (mit regenerativen Energieträgern)
- Regenwassernutzung und ökologische Baustoffe
- Klimaanpassung: Bäume, Dach,- Fassaden- und Quartiersgrün

Hilfen:

Leitlinie wirtschaftlichen Bauens: www.energiereferat.stadt-frankfurt.de

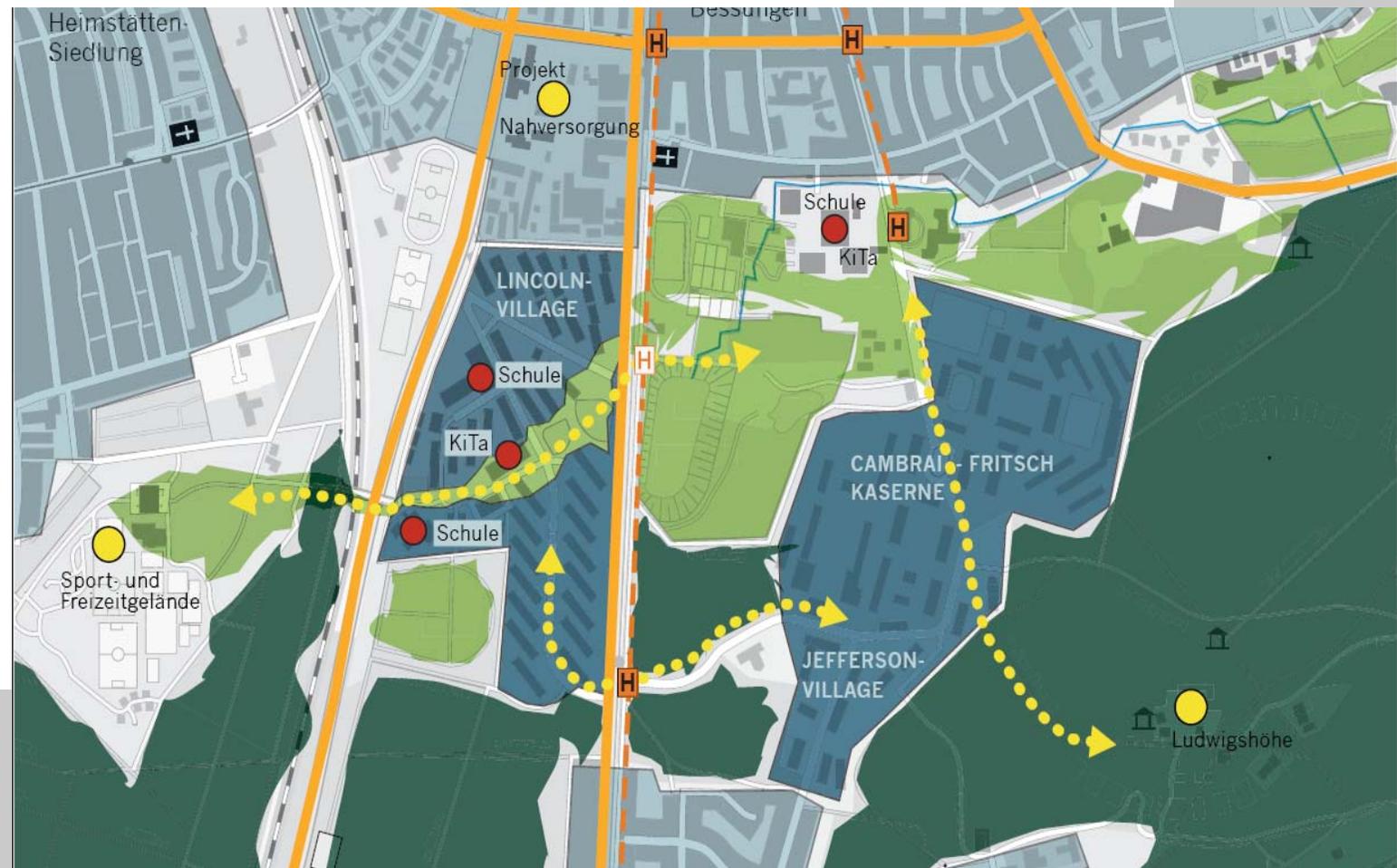
Ökologisch Bauen: www.oekologisch-bauen.info

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

Integrierte Stadtteilentwicklung

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

- Gemeinsame Nutzung der sozialen Infrastruktur
- Grüne Spangen und Wegenetze
- Baum-
pflanzungen
- Dach-u.Fas-
sadengrün
- Mobilitäts-
konzept



Wege zum Ziel: kommunale Steuerungsinstrumente - Überblick

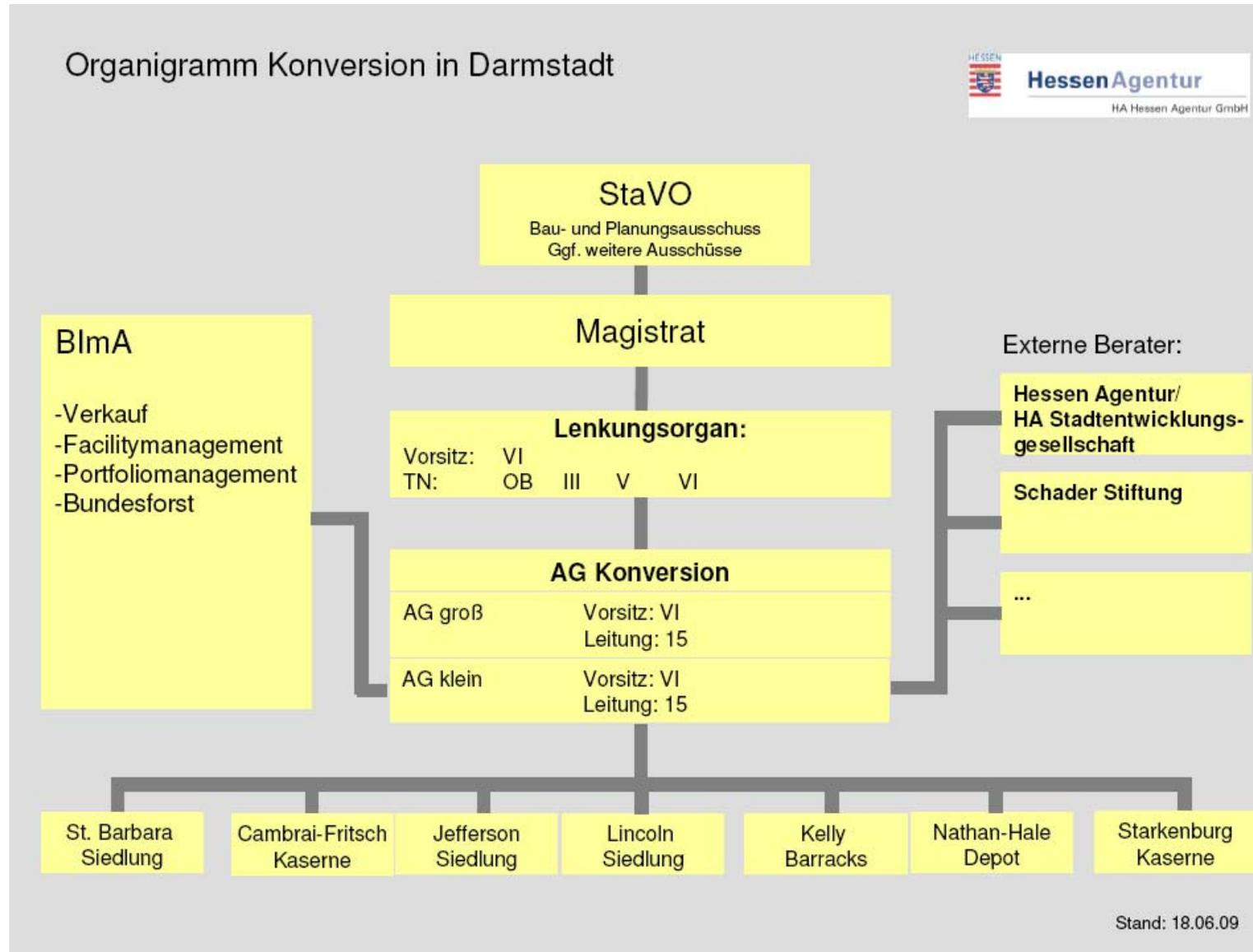
Kommunale Ausgangslage:

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

- „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, Osnabrück, Baden-Baden)

* 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:

„Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“:
(praktiziert: Freiburg, Tübingen, Giessen, Stuttgart,
„angedroht“: Augsburg)

- Gemeinde / Entwicklungsträger als Treuhänder erwirbt die Grundstücke zum Anfangswert (Durchgangserwerb),
- entwickelt die Grundstücke und verantwortet die erforderlichen Maßnahmen
- veräußert die 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 - aber: 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

* vgl. IWU 2008, S.46 ff.

Institut Wohnen und Umwelt GmbH



Institut
Wohnen und
Umwelt GmbH



Danke für die Aufmerksamkeit!

Iris Behr
www.iwu.de