

# Kommunale Handlungsmöglichkeiten im Wohnungsbau

Ein Forschungsprojekt von Forum Stadt&Land.SH

## **Workshop „Instrumente zur Mobilisierung und Qualifizierung von integrierten Wohnbauflächen“**

### **- Best Practice zur Erstellung von Handlungsleitfäden -**

Am Donnerstag, den 31. März 2022 fand der zweite der beiden Workshops statt, die dazu dienen, die empirische Arbeit im Forschungsprojekt weiter zu verdichten. Sieben Expertinnen und Experten aus Verwaltung und Politik aus unterschiedlichen Kreisen und Kommunen in Schleswig-Holstein sowie Expertinnen und Experten aus der Privatwirtschaft diskutierten mit dem Team der Technischen Hochschule Lübeck über Instrumente zur Mobilisierung und Qualifizierung von integrierten Wohnbauflächen.

Der intensive und sehr inspirierende Erfahrungs- und Wissensaustausch brachte eine ganze Reihe neuer Aspekte zum Vorschein. Auch wurden Erkenntnisse aus dem ersten Workshop "Mobilisierung von Flächen und Schaffung preisgünstigen Wohnraums" vertieft und durch die Teilnehmenden bestätigt.

### **Intensive Aufklärung bildet Grundlage der zielgerichteten Entscheidung für ein Instrument**

Kern der Diskussion bildeten Instrumente zur Mobilisierung von Flächen wie das Erbbau- und das Vorkaufsrecht sowie die qualifizierenden Instrumente Städtebaulicher Vertrag und Konzeptvergabe. Bestätigt wurde etwa die im ersten Workshop genannte bisweilen unterschätzte Bedeutung von weichen Faktoren wie Vertrauen, Transparenz und klarer Kommunikation im Verhältnis zwischen Kommunen und Entwicklungsgesellschaften. Von übergeordneter Bedeutung bei der Auswahl eines Instruments sind klare Entwicklungsziele, die sich beispielsweise in Stadtentwicklungskonzepten oder teilräumlichen Rahmenplanungen manifestieren. Die Aufklärung aller beteiligten Akteure hinsichtlich der Voraussetzung zur Anwendung von Instrumenten wie dem Erbbaurecht sowie die Erfolgsfaktoren dieser, bilden eine wichtige Grundlage für die zielgerichtete Entscheidungsfindung. Auch fundierte Kenntnisse zu Begrifflichkeiten und deren Unterschieden wie im Fall von Nachfrage und Bedarf, erweisen sich bei der Mobilisierung und Qualifizierung integrierter Wohnbauflächen als hilfreich. Aktuelle Bedarfsprognosen ebenso wie vorbereitende Wirtschaftlichkeitsanalysen von einzelnen Wohnungsbauvorhaben erweisen sich als wichtige Instrumente bei der Entscheidungsfindung.

### **Konzeptvergabe und städtebaulicher Vertrag**

Die Anwendung der Konzeptvergabe ist einigen Teilnehmenden vertraut und für andere erst seit kurzem beschrittenes Neuland. Hier ergeben sich sowohl zum Verfahrensablauf als auch zu den Inhalten Fragen wie z.B. nach dem richtigen Grad der Offenheit von Vergabekriterien und der Erreichung einer möglichst hohen Transparenz für alle Beteiligten.

Das Instrument Städtebaulicher Vertrag hingegen ist seit vielen Jahren etabliert, in der Literatur weitreichend erläutert und wird vielschichtig hinsichtlich offener Fragen und geeigneter Inhalte für die Handlungsleitfäden diskutiert. Fragen hinsichtlich der Festsetzung von Bindungen zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen und Bindungen zum Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger

begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung (Einheimischenmodelle) werden hier kontrovers diskutiert.

### **Diskussion von Instrumenten: regional und kulturell beeinflusst**

Zur thematischen Weiterbildung gehen die Kommunen ebenso autodidaktisch (Desktop-Recherche) vor wie sie sich externe Expertise durch sachverständige Beraterinnen, Berater und fachlich passende Schulungen einholen. Für manche der Phänomene auf dem Wohnungsmarkt wie der vielerorts anhaltend steigenden Wohnflächen-Inanspruchnahme pro Kopf fehlen jedoch geeignete Instrumente, um sie steuernd zu beeinflussen. Außerdem wird die Kontextualisierung von lokalen kulturellen Gegebenheiten bei Instrumenten wie dem Erbbaurecht genannt. So ist es in Deutschland noch immer ungewöhnlich, ein Eigenheim auf einem „geliehenen“ Grundstück zu entwickeln. Deutlich wurde zudem, dass die Diskussion von Instrumenten immer den Bezug auf konkrete Räume oder Regionen bedingt und insofern nicht pauschal geführt werden kann.

Die von profunder Praxiserfahrung geprägten Beiträge der Teilnehmenden werden in die Erstellung der [Arbeitshilfen und Handlungsleitfäden](#) zu zukunfts- und bedarfsgerechtem Wohnraum einfließen.



