

Kommunale Handlungsmöglichkeiten im Wohnungsbau

Ein Forschungsprojekt von Forum Stadt&Land.SH

Workshop „Mobilisierung von Flächen und der Schaffung preisgünstigen Wohnraums“

- Best Practice zur Erstellung von Handlungsleitfäden -

Am Donnerstag, den 24. Mai 2022 fand der erste von zwei Workshops statt, die dazu dienen, die empirische Arbeit im Forschungsprojekt weiter zu verdichten. Sieben Expertinnen und Experten aus Verwaltung, Politik und Privatwirtschaft sowie aus unterschiedlichen Kreisen und Kommunen in Schleswig-Holstein diskutierten mit dem Team der Technischen Hochschule Lübeck über geeignete Strategien und die Gestaltung von Prozessen bei der Mobilisierung von Flächen und der Ermöglichung von preisgünstigem Wohnraum.

Bedeutung von Vertrauen, Transparenz und klarer Kommunikation zwischen Kommunen und Entwicklungsgesellschaften bisweilen unterschätzt

Der intensive und sehr inspirierende Erfahrungs- und Wissensaustausch brachte eine Reihe interessanter Aspekte zum Vorschein: Betont wurde etwa die bisweilen unterschätzte Bedeutung von weichen Faktoren wie Vertrauen, Transparenz und klarer Kommunikation im Verhältnis zwischen Kommunen und Entwicklungsgesellschaften. Um die Effektivität des Handelns kommunaler Verwaltungen noch weiter zu steigern, wäre eine Überwindung der rigiden sektoralen Strukturen und ein stärkeres Denken in Projektlogiken wünschenswert. Auch die Etablierung einer Fehlerkultur und damit verbunden ein Abrücken vom oft selbst verordneten Perfektionsanspruch wären in diesem Zusammenhang hilfreich.

Umweltplanung statt Flächenplanung - Mobilisierung von Flächen durch Kommunen stellt eine zunehmende Herausforderung dar

Bei der Flächenmobilisierung im Innen- und Außenbereich gewinnen Bebauungsplanverfahren und dafür erforderliche Gutachten in den letzten Jahren deutlich an Komplexität. Heute ist laut der Teilnehmenden eher Umweltplanung als Flächenplanung an der Tagesordnung. Definierte Flächensparziele, schwierige stadträumliche und bauliche Voraussetzungen der verbleibenden Flächen (z.B. Nähe zu Gewerbe und Verkehrsinfrastruktur oder Lage der Fläche in einer Senke), hohe Preisvorstellungen der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie steigende Anforderungen an die Planung und Entwicklung erschweren die Mobilisierung von Flächen. Wo früher saubere Visualisierungen möglicher zukünftiger Wohnungsbauvorhaben als Entwicklungsanstoß für eine Flächenmobilisierung ausgereicht haben, bedarf es heute etwa auch Entwässerungsplanende zur Einschätzung des Vorhabens. Während die Mobilisierung von Flächen durch Kommunen eine zunehmende Herausforderung darstellt, werden nach §34 BauGB *Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile* bereits heute, quasi ohne große Einflussnahme der öffentlichen Hand, kleinere Grundstücke nachverdichtet und die Nutzung bestehender Gebäude durch Um- oder Anbauten intensiviert. Auch dies trägt in einem relevanten Ausmaß zum Erfolgsfaktor Dichte der Flächenmobilisierung bei.

Kreative Anreizsysteme für Bestandsobjekte und Geschosswohnungsbau

Bei der Schaffung preisgünstigen Wohnraums muss sich der Blick angesichts knappen Baulands und hoher Baukosten in Zukunft noch stärker als bislang auf die Arbeit mit dem Bestand richten. Gefragt sind kreative Anreizsysteme, um die Akzeptanz von Bestandsobjekten und gerade in kleineren Gemeinden auch von Geschosswohnungsbau weiter zu steigern. Ein Beispiel dafür sei das 2020 fertiggestellte Projekt Itzstedt, Kornbusch / Segeberger Straße mit 100 Wohneinheiten. Unter dem Titel *Selbstständig Wohnen im Alter* wurden unter anderem eine Sozialstation und 84 barrierefreie Wohnungen in architektonisch ansprechenden 3-Geschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert und teilweise öffentlich gefördert.

Die von profunder Praxiserfahrung geprägten Beiträge der Teilnehmenden werden in die Erstellung der [Arbeitshilfen und Handlungsleitfäden](#) zu zukunfts- und bedarfsgerechtem Wohnraum einfließen. Ebenso werden die Erkenntnisse in einem zweiten Workshop am Donnerstag, den 31. März 2022 mit dem Thema Instrumente zur Mobilisierung und Qualifizierung von integrierten Wohnbauflächen aufgegriffen und vertieft.



