



Prüfung einer interkommunalen Kooperation

**„Aktivierung von
Wohnraumpotenzialen“**



Auftraggeber des Projektes

- Kreis Groß-Gerau
- Gemeinde Biebesheim
- Gemeinde Bischofsheim
- Gemeinde Büttelborn
- Stadt Gernsheim
- Stadt Mörfelden-Walldorf
- Gemeinde Nauheim
- Stadt Riedstadt
- Gemeinde Stockstadt
- Gemeinde Trebur



Zeitplan

- **Start des Projektes Juni 2018**
- **Vorlage des Endberichtes
geplant für November 2019**



Rahmenbedingungen:

- Akuter und wachsender Bedarf an Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten im Rhein-Main-Gebiet durch Bevölkerungswachstum und erhöhten Flächenbedarf pro Kopf
- Steigende Miet- und Kaufpreise auf dem Wohnungsmarkt, die insbesondere schwächeren Einkommensgruppen den Zugang zu angemessenem und bezahlbarem Wohnraum erschweren
- § 1 a Abs. 2 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (...).“
- fehlende kommunale Flächen zur Aktivierung
- bürokratische und fachliche Hindernisse für die Ausweisung von Bauland (z.B. Vergaberechtsverfahren, Dauer von Prüfverfahren, z.B. Artenschutzprüfungen)



- Pilotprojekt „Handlungskonzept Wohnen für die Gemeinde Stockstadt am Rhein“, erarbeitet im Auftrag des Kreises Groß-Gerau 2017 als Lösungsansatz in Zusammenarbeit mit den Städten und Gemeinden; das Handlungskonzept zeigt exemplarisch auf:
 - welche strukturellen Voraussetzungen für die wohnbauliche Entwicklung bestehen
 - welche Flächenpotenziale im Innenbereich realisiert werden können
 - welche wohnbauliche Perspektiven diese Flächenpotenziale eröffnen können
 - welche Maßnahmen die Umsetzung der Maßnahmen unterstützen können
- Flächenpotenzialanalyse des Kreises Groß-Gerau von 2016 im Außenbereich



Projektziele:

- Aktivierung von Flächenpotenzialen für den Wohnungsmarkt als Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung und zur Reduzierung des Flächenverbrauchs (§ 1 a Abs. 2 BauGB)
- aktive Innenentwicklung der Ortskerne durch Erhalt und Fortentwicklung als attraktive Wohn- und Lebensräume, dauerhafte Sicherstellung zentraler Versorgungsfunktionen und von Gemeinbedarfseinrichtungen, effiziente Auslastung der örtlichen Infrastrukturen
- Herausarbeitung spezifischer Siedlungstypen für die Kreiskommunen unter Berücksichtigung regionalplanerischer Dichtewerte
- Herausarbeitung von Voraussetzungen, die neue Siedlungsstandorte erfüllen sollten, z.B. die Nähe zu leistungsfähigem ÖPNV.
- Schaffung und regelmäßige Aktualisierung einer Informationsbasis über die relevanten Faktoren für die Gewinnung von Wohnbauflächen (= turnusmäßiger Wohnungsmarktbericht)



Die projektbeteiligten Kommunen sollen durch das Projekt in den Stand versetzt werden,

- ein grundsätzliches Verständnis von den Voraussetzungen, Handlungsmöglichkeiten, begrenzenden Faktoren und Unterstützungsmöglichkeiten für die Aktivierung von Wohnbauflächen zu gewinnen,
- ihre örtlichen Handlungsbedarfe, Handlungsmöglichkeiten und –restriktionen zu identifizieren und
- die sich daraus ergebenden vor Ort erforderlichen Handlungsschritte abzuleiten.
- Hierfür sollen sie konkrete Informationen und Arbeitshilfen zur Verfügung erhalten, um vor Ort – allein oder mit anderen Kommunen in gemeinsamen Projekten – wirksame Schritte zur Identifizierung und Aktivierung von Wohnbauflächen initiieren und vollziehen zu können.



Zu erarbeitende Ergebnisse

- Darstellung der Synergieeffekte einer gemeinsamen Aufgabenwahrnehmung
- Einsparung von Verwaltungsaufwand und Kosten sowie Erhöhung der Wirksamkeit der kommunalen Zielerreichung bei gemeinsamer Erarbeitung von Konzepten zur Wohnraumgewinnung
- Aufbau einer interkommunalen Arbeitsstruktur zur Umsetzung der Konzepte der Wohnraumgewinnung, z.B. für ...
 - Flächenpotenzialanalyse, die aufzeigt, in welchem Umfang und in welcher Art und Weise vorhandene noch ungenutzte oder untergenutzte Flächenpotenziale im Innenbereich und Außenbereich einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden können; Potenzialflächen sind v.a.
 - überalterte Bausubstanz
 - untergenutzte Baugrundstücke und Baugebiete
 - unbebaute Teilgrundstücke
 - ungeordnete Hofanlagen
 - Konversionsflächen



- Leerstandsmanagement (Gebäude-Leerstände, Teil-Leerstände, Mindernutzung von Wohnraum)
- technische Bauberatung (z.B. bei Aufstockungen)
- Projektentwicklertätigkeit bei umfassenderen Revitalisierungsmaßnahmen
- gemeinsamer Akquise von Fördermitteln
- Strukturierung und Unterstützung der politischen Diskussion
- politischer und öffentlicher Diskurs über innovative Konzepte zur Wohnbauflächenaktivierung
- Definition der Voraussetzungen einer erfolgreichen interkommunalen Aufgabenwahrnehmung