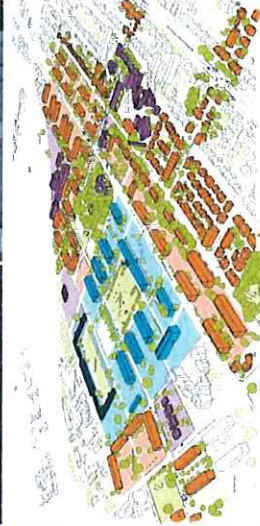
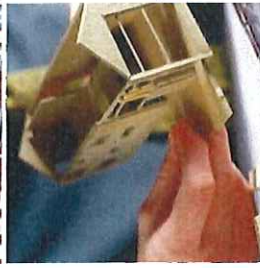


NH | ProjektStadt

EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT



NH | ProjektStadt

ProjektStadt

*Beispiel
Stadtsiedlung*

2. Fachtagung „Bezahlbarer Wohnraum“ (19.04.2017)

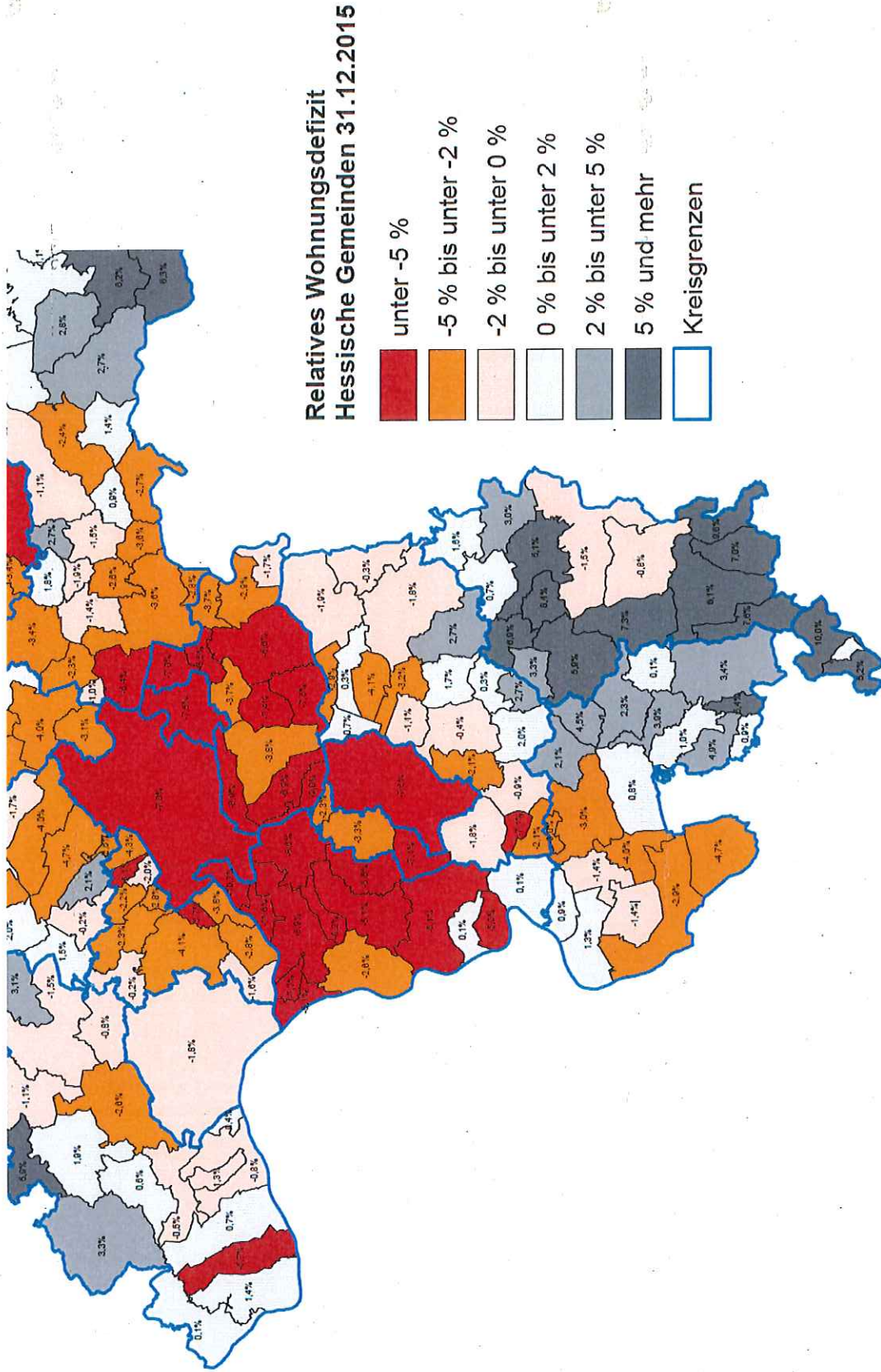
Gunnar Zehe, Fachbereich 3310 Stadtentwicklung Hessen Süd

Handlungskonzept Wohnen - am Beispiel der Gemeinde Stockstadt am Rhein

NH | ProjektStadt

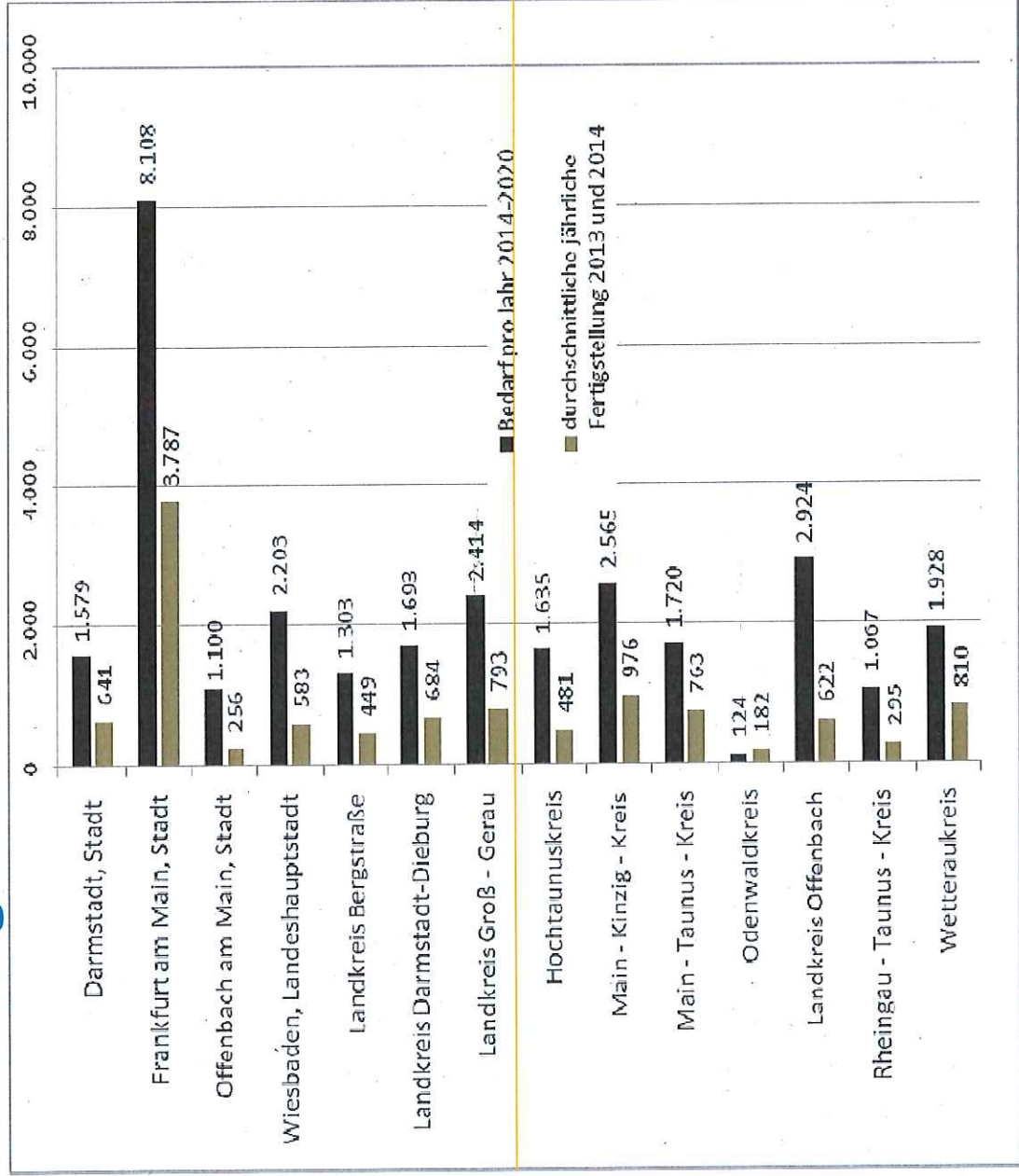
- **Ergebnisse des vorläufigen Abschlussberichts**
- **Planungsbeispiele für Neuordnungskonzepte**
- **Bodenordnung und Grundstückswerte**
- **Eigentümeraktivierung**

Ausgangslage: Wohnraumbedarfe



Quelle: IWU Institut Wohnen und Umwelt, 2017

Wohnungsdefizite und Bedarfe nach Kreisen



Wohnungsdefizite und Wohnungsüberschüsse nach Kreisen (Basisdaten 2011/2014)
 Quelle: IWU Institut Wohnen und Umwelt, 2017

Strukturdatenanalyse

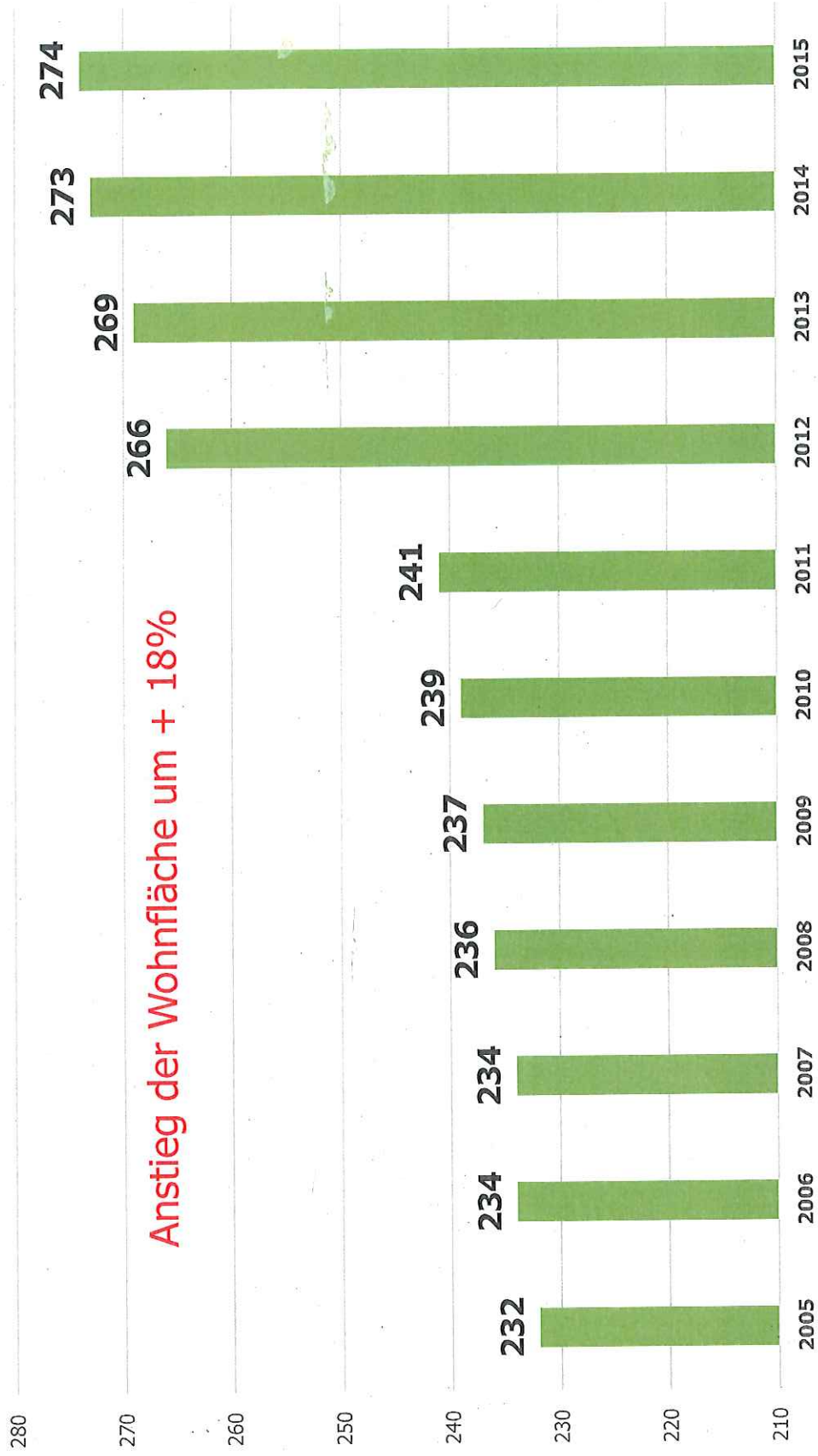
Gesamtbevölkerung 2005- 2015, Prognose 2030
Stockstadt am Rhein



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

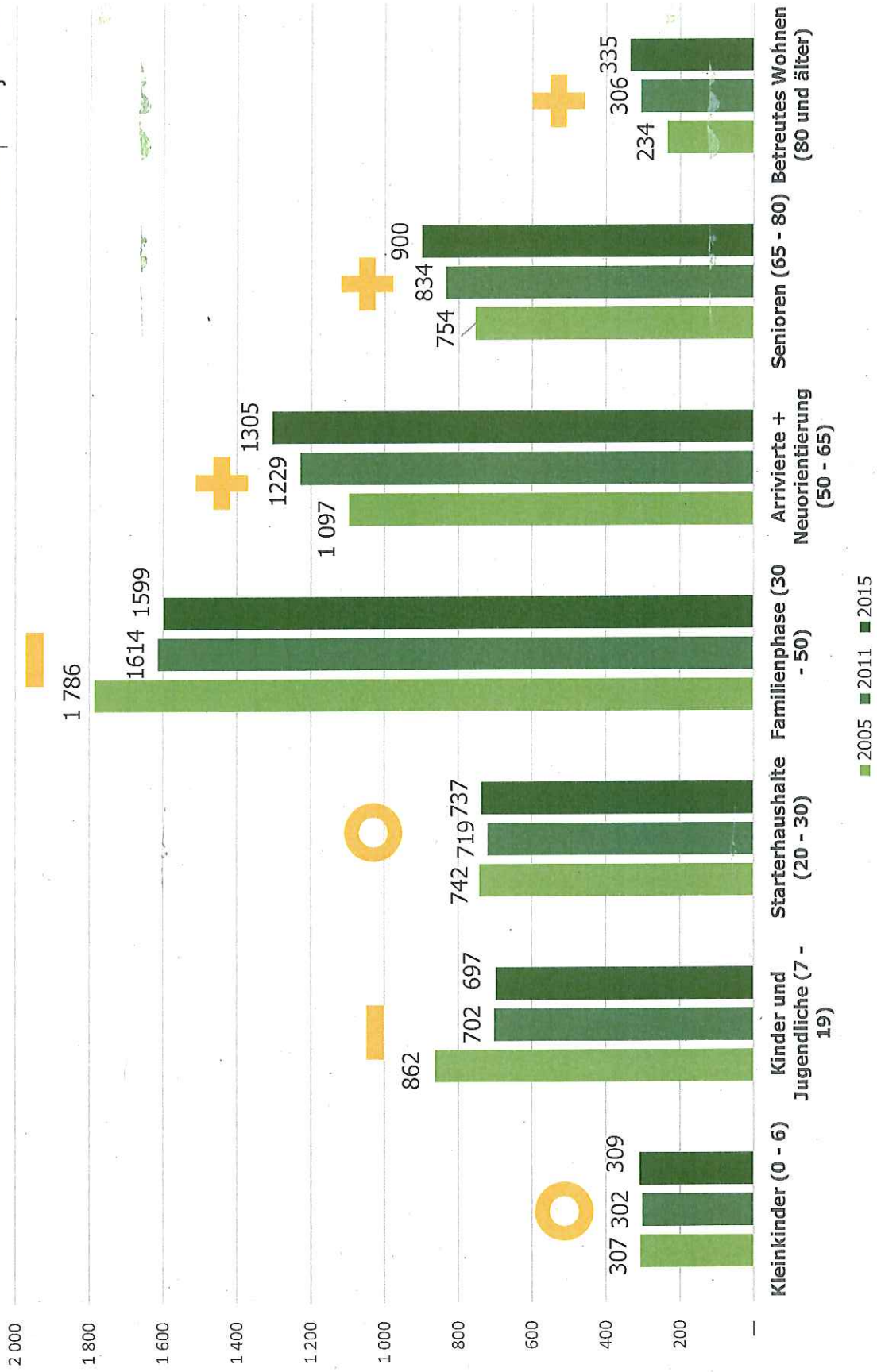


Wohnfläche in 1000m² 2005-2015 Stockstadt am Rhein



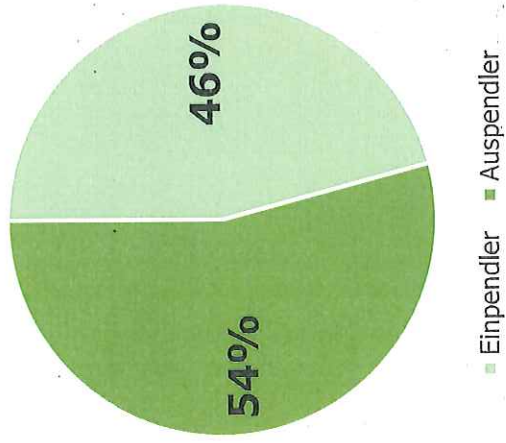
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Altersgruppen (2005, 2011, 2015) in Stockstadt

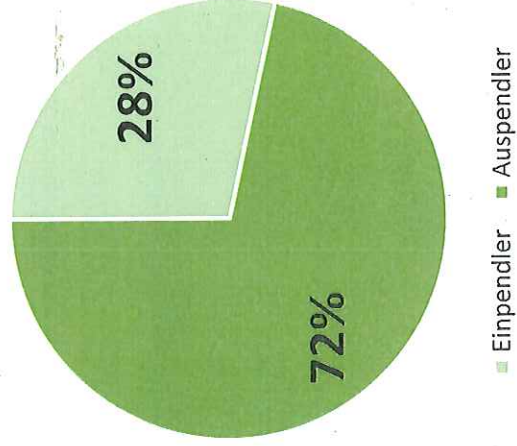


Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Pendler über die Gemeindegrenzen (Kreis)
- 2015



Pendler über die Gemeindegrenzen (Stockstadt)
- 2015

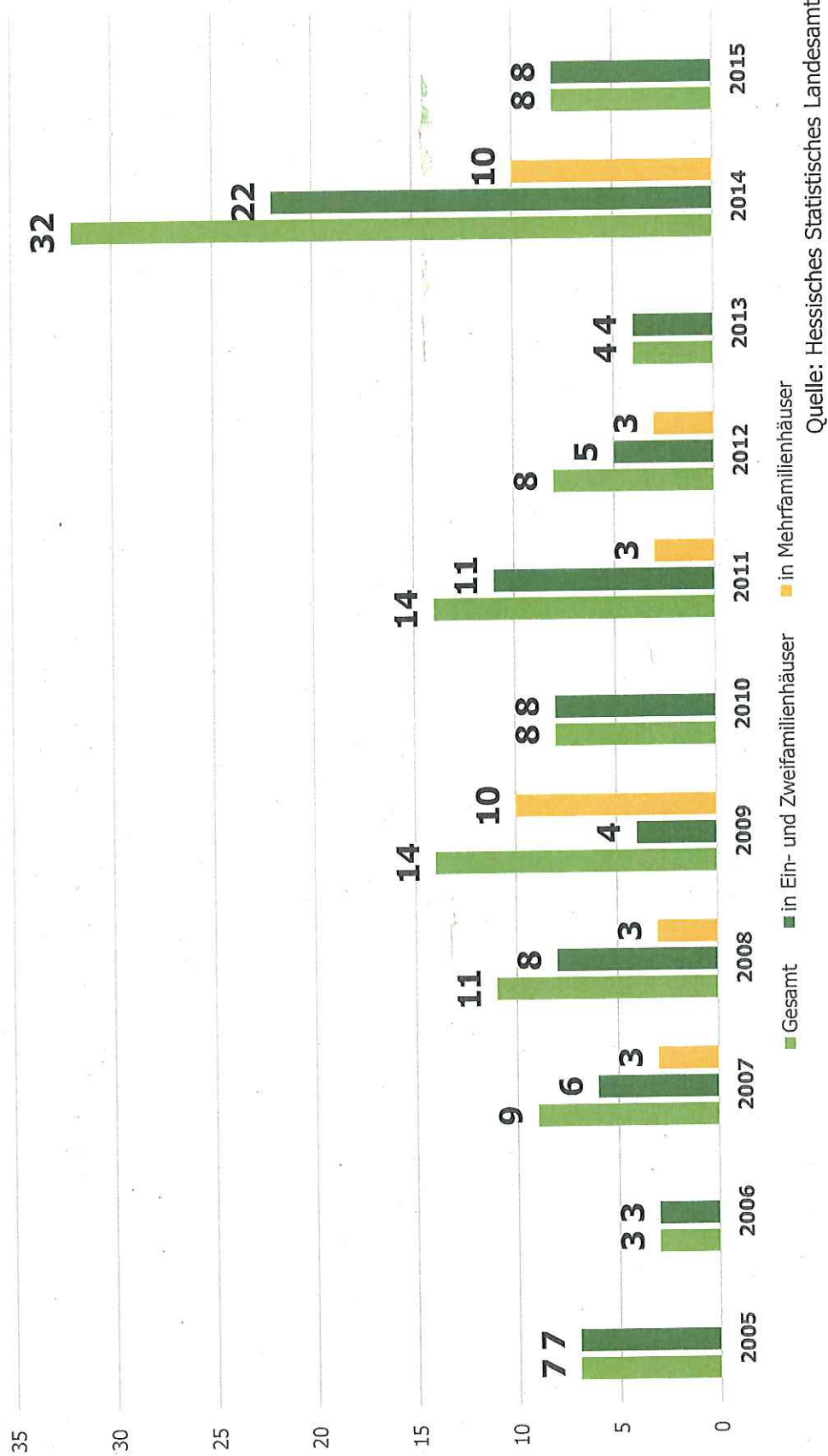


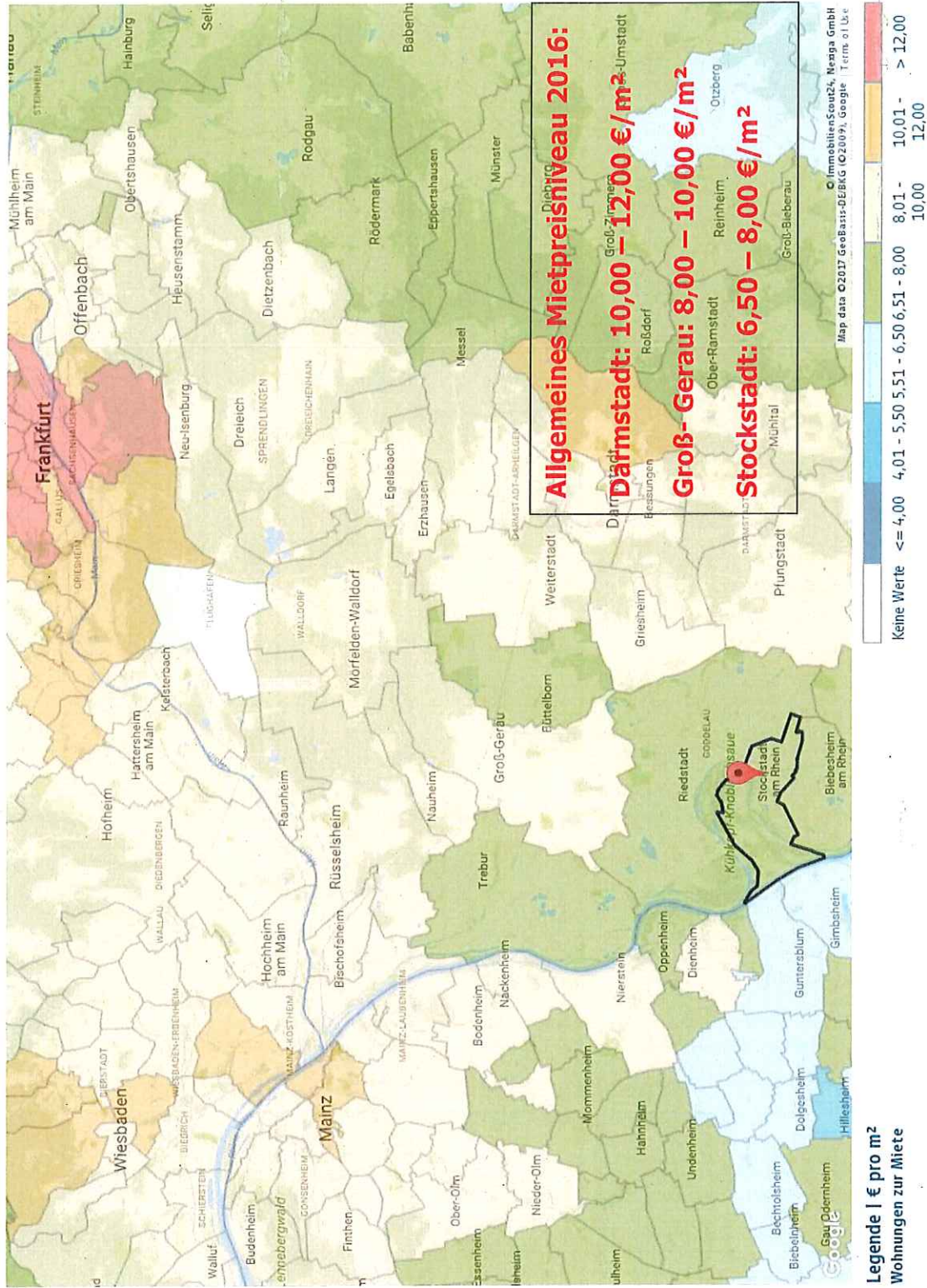
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort nach Altersklassen 2005-2015
Stockstadt am Rhein



Baufertigstellungen von Wohnungen 2005-2015 Stockstadt am Rhein





Immobilienpreise für Ihre Region

Preis/m² für Wohnungen zur Miete
in Quartier in Stockstadt am Rhein

7,27 EUR
Bestand

8,74 EUR
Neubau

Quelle: ImmobilienScout24; 4. Quartal 2016

Immobilienpreise für Ihre Region

Preis/m² für Wohnungen zum Kauf
in Stockstadt am Rhein

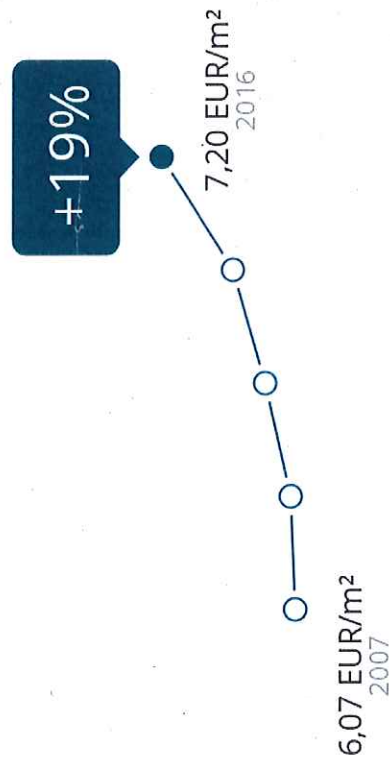
1.668 EUR
Bestand

2.273 EUR
Neubau

2.341 EUR
Projektiert

Quelle: ImmobilienScout24; 4. Quartal 2016

Preisentwicklung der letzten Jahre für Wohnungen zur Miete in Quartier in Stockstadt am Rhein



Quelle: ImmobilienScout24; 4. Quartal 2016

Verteilung der Angebote und Gesuche Wohnungen zur Miete in Stockstadt am Rhein



Angebotsspiegel Vermietung

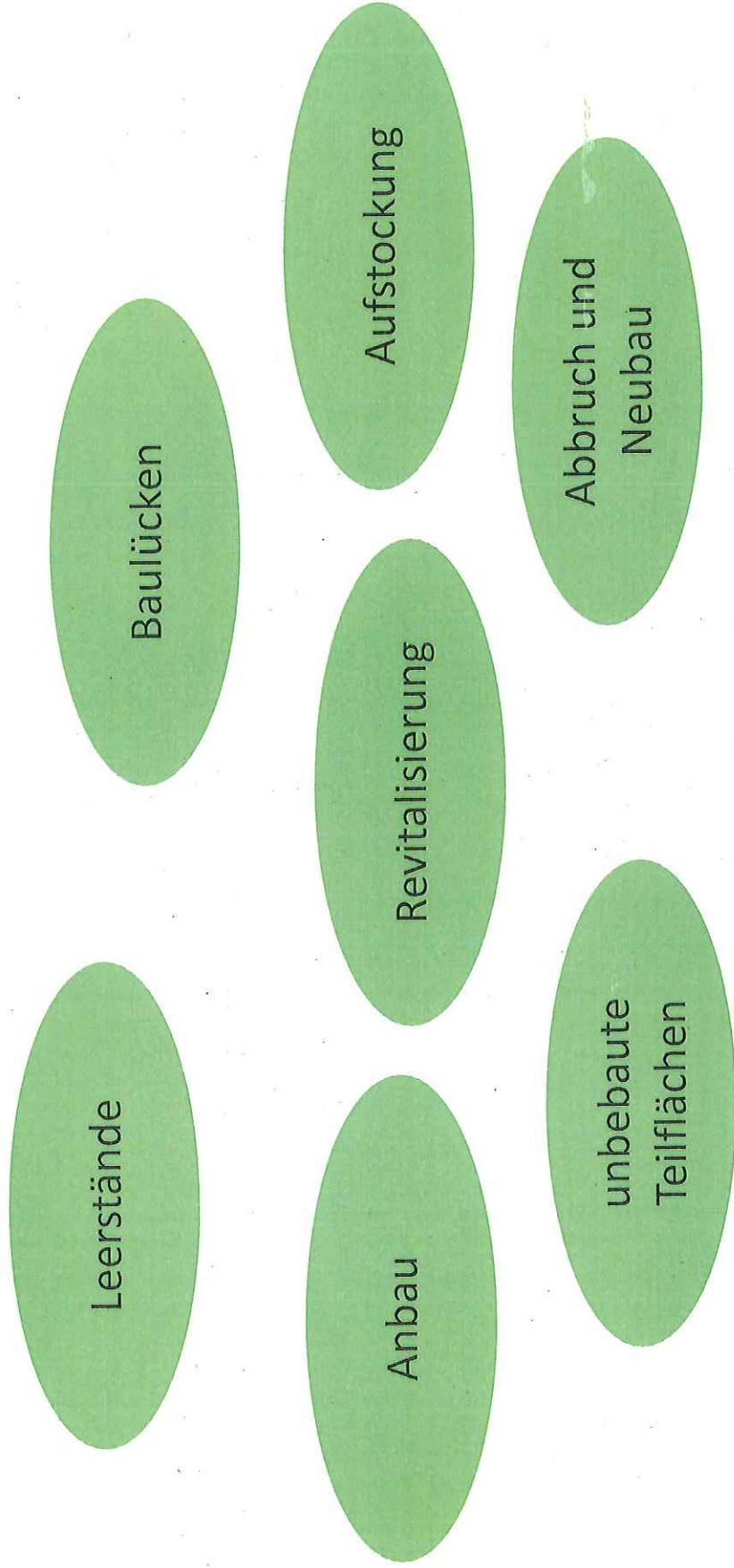
Typus	WFI	Baujahr/San.	Nettokalt	€/m ²	Lage
MFH	100	2016	800	8,00	Stockstadt
MFH	72	2008	600	8,33	Stockstadt
MFH	75	k.A.	550	7,33	Stockstadt
MFH	56	1980/2014	475	8,48	Stockstadt
MFH	71	1976/2014	550	7,69	Stockstadt
MFH	65	k.A.	493	7,58	Biebesheim
MFH	70	1998/2017	760	10,86	Riedstadt
MFH	85	1900/2016	550	6,44	Riedstadt
MFH	74	2004	540	7,30	Riedstadt
MFH	72	2001	640	8,89	Riedstadt
EFH	118	2016	1400	11,86	Stockstadt
EFH	132	1975	1200	9,09	Stockstadt
EFH	140	k.A.	1100	7,86	Biebesheim
EFH	113	1937	1100	9,73	Biebesheim

Quelle: Immobilienscout24, Abfrage: 11.04.2017

Zwischenfazit

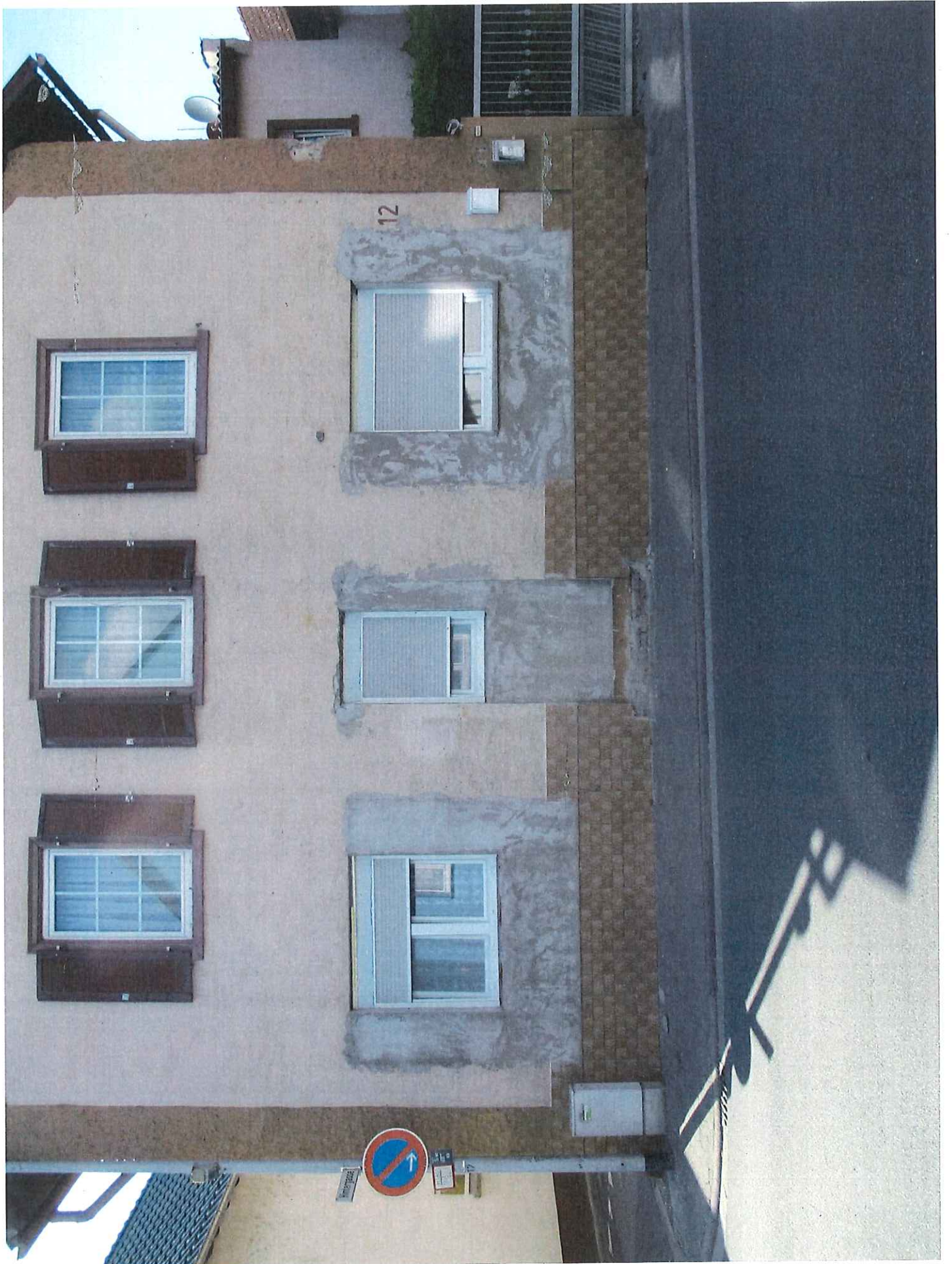
- Der Bedarf an weiterem Wohnraum ist gegeben
- Der Zuzugsfaktor Arbeitsmarkt (in der Region, im Landkreis, im Rhein-Main-Gebiet und im Rhein-Neckar-Einzugsbereich) macht sich in der Nachfrage vor Ort bemerkbar
- darüber hinaus ist das Nachfragepotenzial aus der Wohnbevölkerung vor Ort (innerörtliches Umzugspotenzial) aufgrund veränderter Familienverhältnisse oder Lebensumstände (z.B. altersgerechtes Wohnen) zu berücksichtigen
- Nachfragepotenzial aus „Rückkehrern“ mit Wohnraumbedarf (insbesondere in der Phase der Familiengründung)
- Der Nachfrage steht ein nur unzureichendes Angebot (Neubau und Bestand) gegenüber, so dass Nachfrager auf andere Wohnstandorte ausweichen müssen
- Das knappe Wohnraumangebot führt zu Preissteigerungen

Flächenpotenziale im Innenbereich









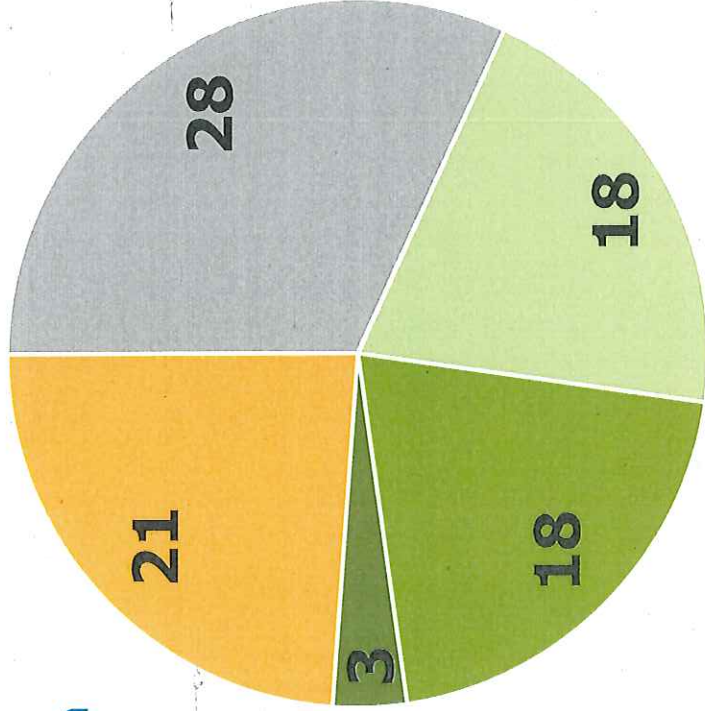




Flächenanalyse

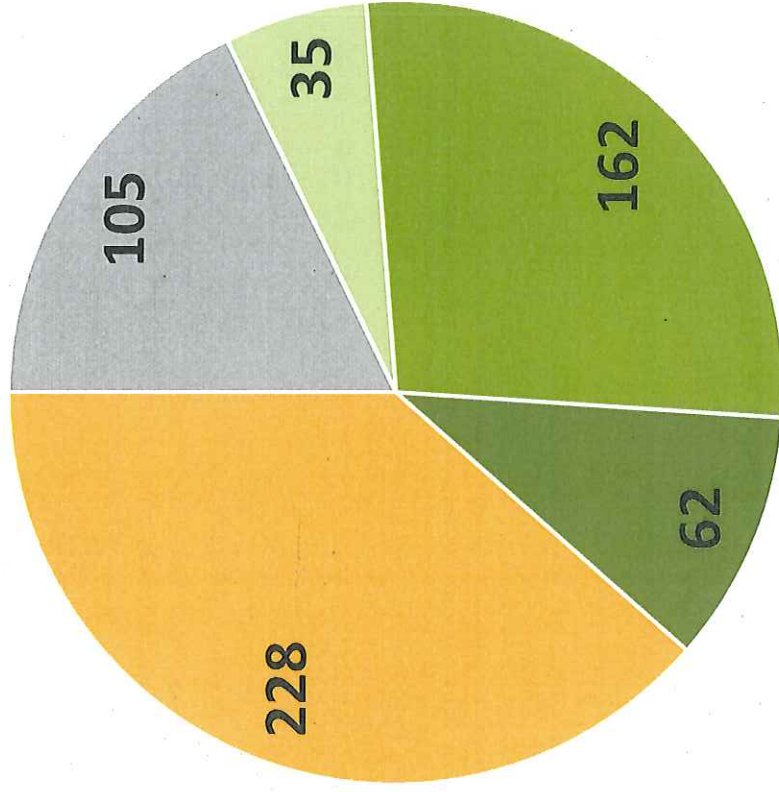
Anzahl der Potenzialflächen

Knapp 90 Potenzialflächen im innerörtlichen Untersuchungsbereich



- Leerstände
- Aufstockung
- Revitalisierung
- Baulücken
- unbebaute Teilflächen

Potentielle Einwohnerzahl pro Flächenkategorie



Wohnflächenpotenzial für
rund 600 Einwohner im
innerörtlichen
Untersuchungsbereich

- Leerstände
- Aufstockung
- Revitalisierung
- Baulücken
- unbebaute Teilflächen

Potentialfläche – Nr.	Potentialflächen in m ²
I	5.897
II	17.265
III	9.595
Summe	32.757

Erweiterte
Flächenpotenziale
durch
Bodenneuordnung
für ca. 300
Einwohner

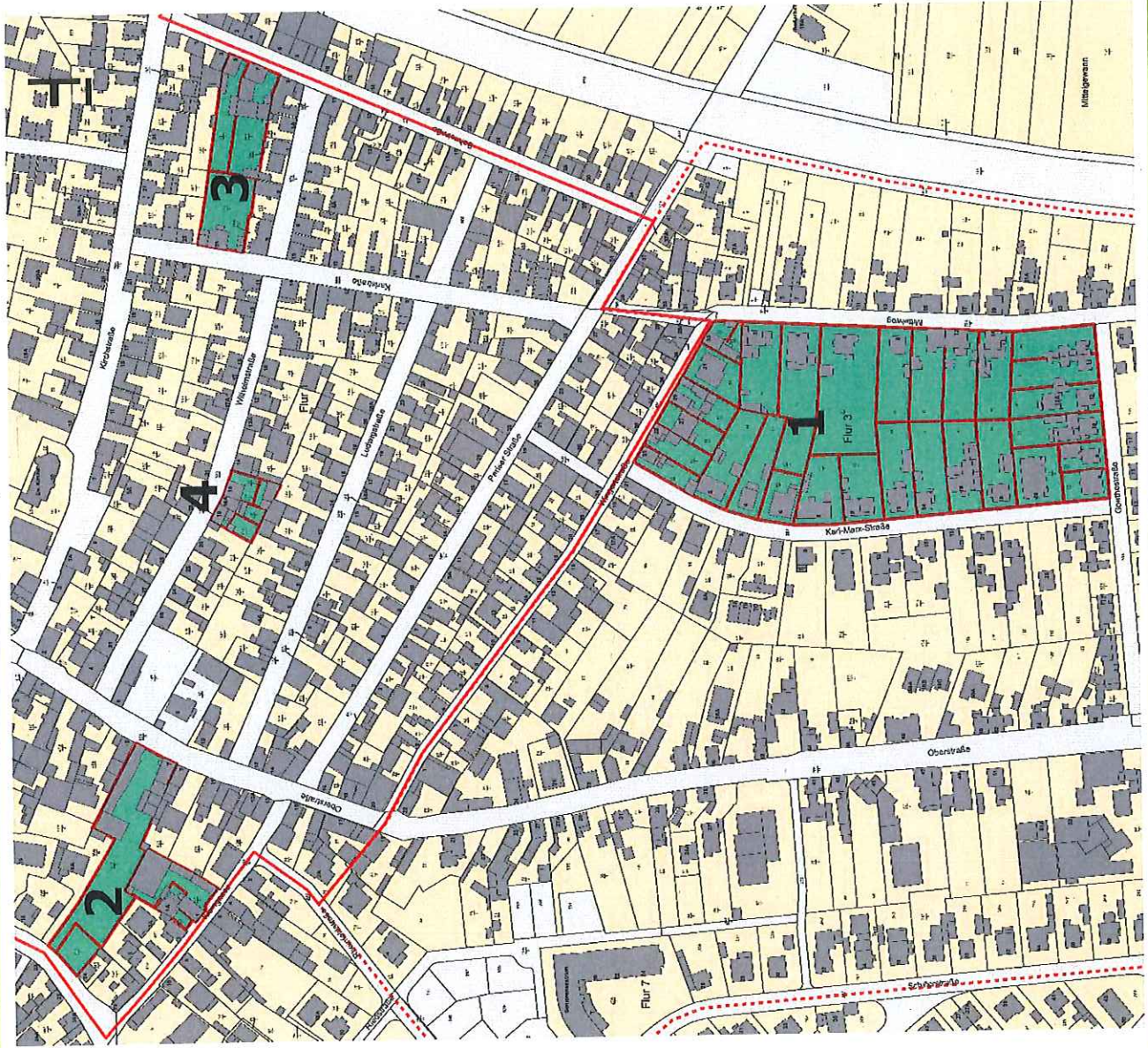


Legende

- Gebiet 1
- - - Gebiet 2
- Potentialfläche
- Einzuhaltender Mindestabstand
- Gebäude
- Flurstücke

Neuordnungs- konzepte

Fallbeispiele



Legende

— Gebiet 1

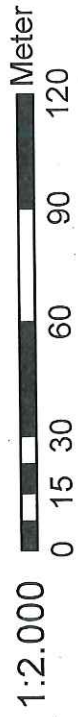
- - - - - Gebiet 2

■ Gebäude

■ Ausgewählte Flächen

□ Straßen und öffentliche Plätze

□ Flurstücke

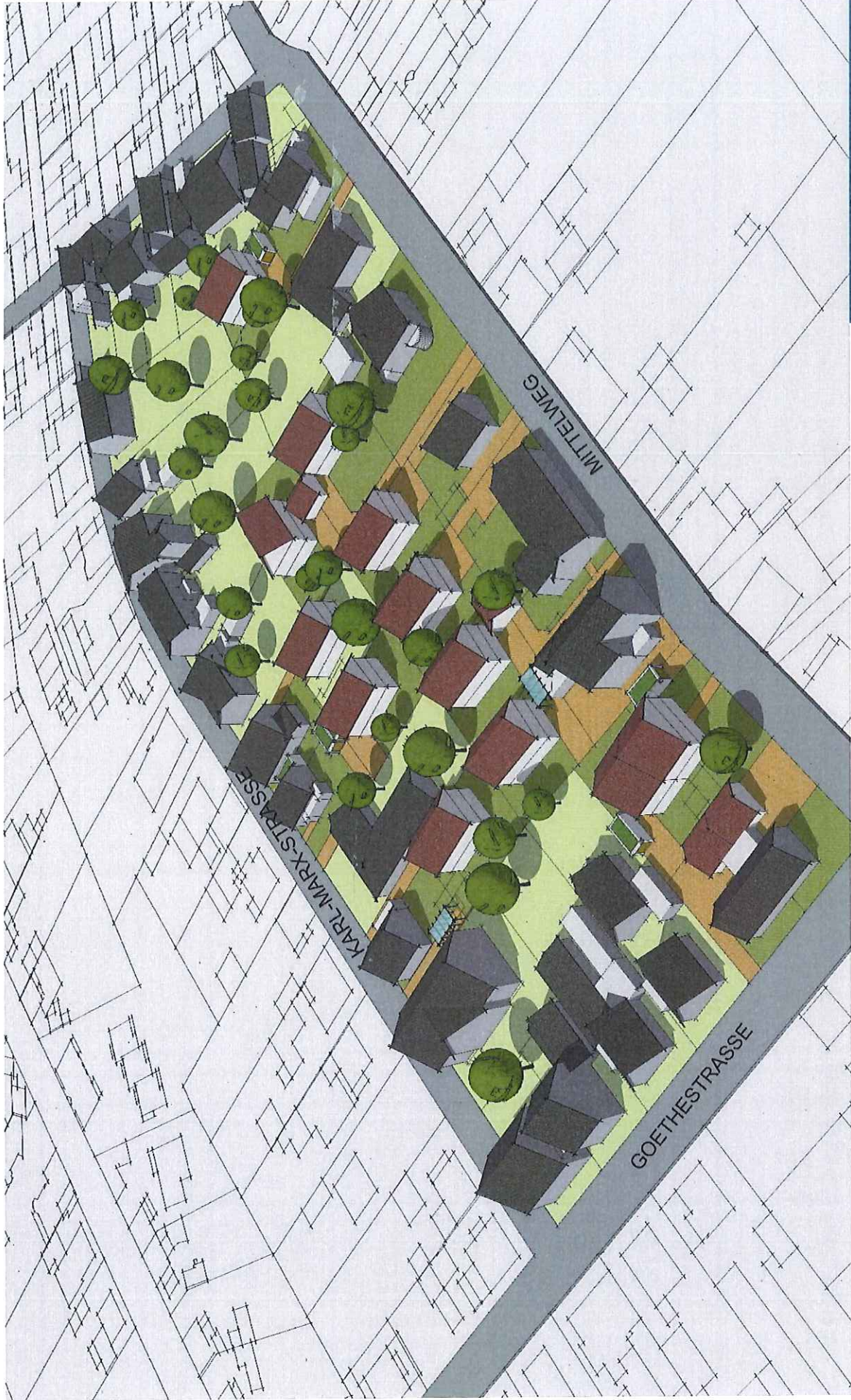


GRZ und GFZ im Bestand



GRZ und GFZ nach
Konzept





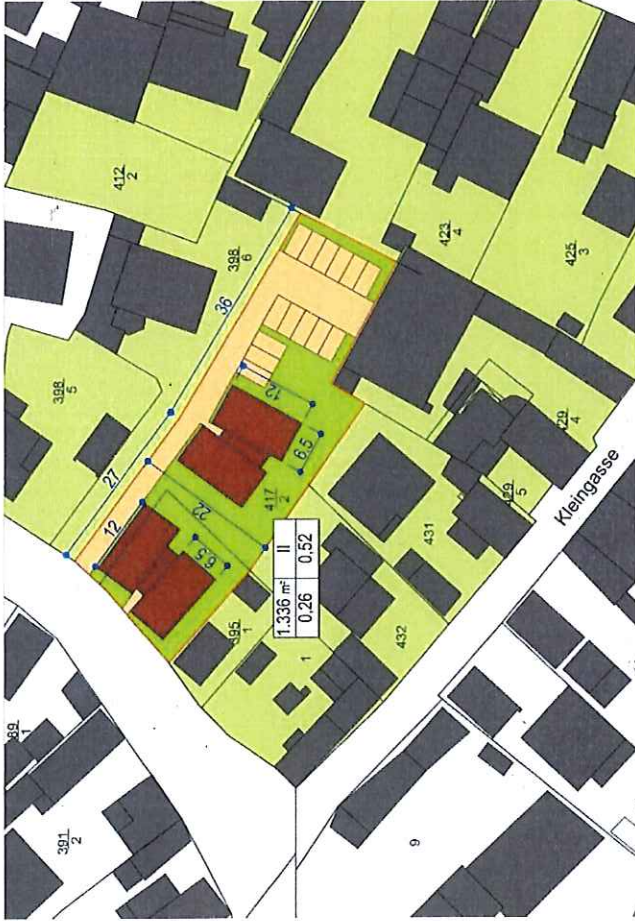
**NACHVERDICHTUNG STOCKSTADT AM RHEIN
MITTELWEG / GOETHESTR. / KARL-MARX-STR. / WINGERTSTR. PERSPEKTIVE**

PLANERGRUPPE ASL

ARCHITEKTUR • STADTPLANUNG • LANDSCHAFTSPLANUNG







Variante 1



Variante 2



NACHVERDICHTUNG STOCKSTADT AM RHEIN
HINTERGASSE 20 - 22 PERSPEKTIVE VARIANTE 2







Überlegungen zur Neuordnung im historisch gewachsenen Bebauungszusammenhang



**NACHVERDICHTUNG STOCKSTADT AM RHEIN
WILHELMSTRASSE 16 -18 PERSPEKTIVE**

PLANERGRUPPE ASL

ARCHITEKTUR • STADTPLANUNG • LANDSCHAFTSPLANUNG





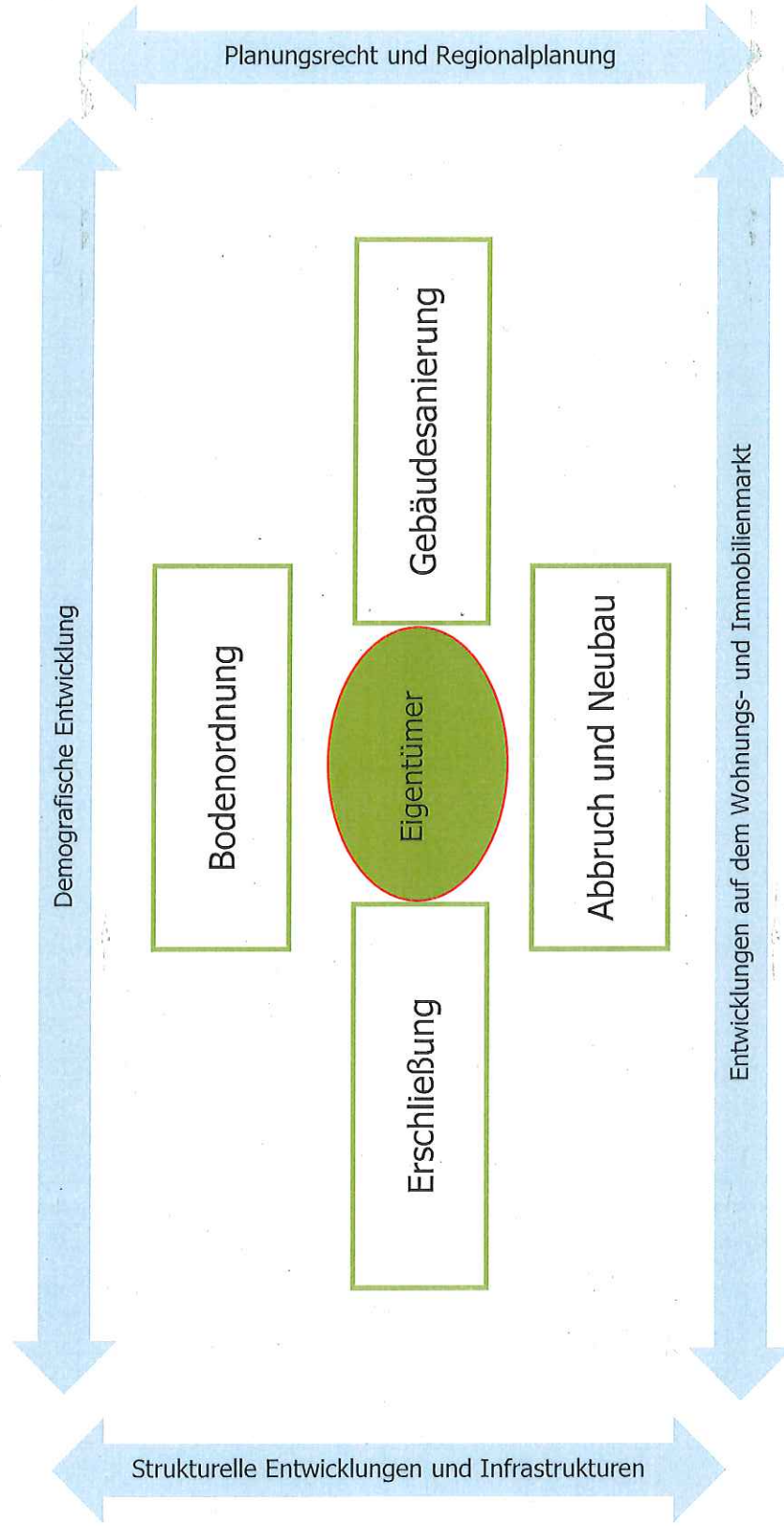
337 m²	II
0,30	0,60

346 m²	II
0,29	0,58

Zwischenfazit

- Die Flächenanalyse (Potenzialermittlung) orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten (Bebauungsstruktur, Eigentümerstruktur u.a.)
- Die Innengebietsentwicklung bietet Wohnflächenpotenziale im Bestand und für den Neubau, ohne die Dichtevorgaben des Regionalplans zu überschreiten
- Der Mobilisierung von Flächenpotenzialen stehen erkennbar eine Reihe von Restriktionen gegenüber:
 - Grundstücksverhältnisse
 - Eigentümerverhältnisse
 - Gebäudezustand und Investitionsbedarf
 - Bau- und Planungsrecht

Umsetzung: Rahmenbedingungen und Restriktionen der Innenentwicklung



Bodenordnung bei der Innenentwicklung

DIPL.-ING. JÜRGEN WITTIG

Vermessungsassessor

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Stadtplaner IngKH



Innenentwicklungspotenziale identifiziert...



...und was nun?

- Wer ist für die Innenentwicklung zuständig?
- Wie sieht die Interessenlage der Eigentümer aus?
- Wie sind die Flächen künftig nutzbar?

Modelle zur Schaffung von Bauland

1. Privatrechtliche Angebotsplanung und Tauschverträge nach BGB
(Hohe Vorleistungen durch die Gemeinde / **keine Refinanzierung**)
2. Zwischenerwerbsmodelle (Ankauf durch Kommune / Treuhänder) nach BGB
(Hohe Vorleistungen durch die Gemeinde / Refinanzierung durch Verkaufserlöse)
3. Umlegung nach BauGB
(Hohe Vorleistungen durch die Gemeinde / **keine Refinanzierung der Folgekosten**)
4. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach BauGB
(Hohe Vorleistungen durch die Gemeinde / Refinanzierung durch Verkaufserlöse)
5. Entwicklung komplett durch Private (PPP-Verfahren)
(Keine Vorleistungen durch die Gemeinde / Finanzierung durch Private gemäß Vereinbarung im Städtebaulichen Vertrag)
6. Kombiniertes Verfahren / Einvernehmliche Umlegung
Refinanzierung aller Kosten durch Eigentümer gemäß Vereinbarung im Städtebaulichen Vertrag
 - Städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB
 - Umsetzung durch Umlegung gem. §§ 45 ff. BauGB

Flächenmanagement ist eine Kernaufgabe der Kommunen:

- Die kommunale Planungshoheit ist als Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde garantiert (Art. 28 GG)
- Städtebauliche Ordnung und Entwicklung im BauGB geregelt
→ **Werkzeuge**
§ 45 BauGB reguläre Umlegungsverfahren
§ 80 BauGB vereinfachte Umlegungsverfahren
- **Gemeinde ist der zentrale Akteur des Flächenmanagements**
oder überlässt es dem Markt!
- Aber! „Viel Überzeugungsarbeit“
Ohne Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer wird die Innenentwicklung schwierig bis unmöglich.
- Innenentwicklung und Nachverdichtung = langwieriger Prozess
- Zur Übersicht und Aktualität → **Werkzeug** GIS-Fachschale

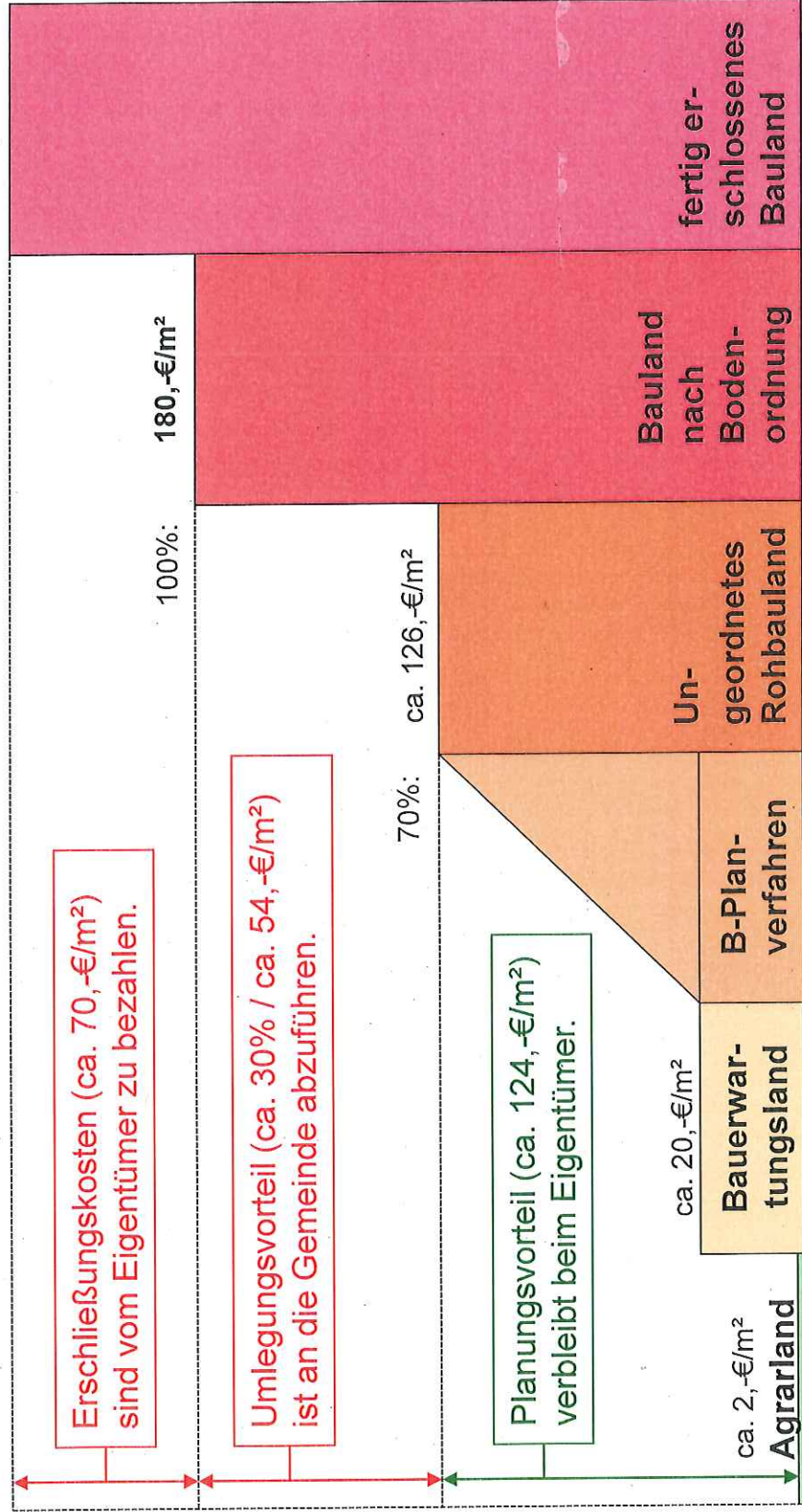


Baulandumlegung

Schematische Darstellung: Bodenpreise in der Baulandentwicklung

(Baulandentwicklung auf der grünen Wiese) **Bodenrichtwert = 210,-€/m²**

250,-€/m²





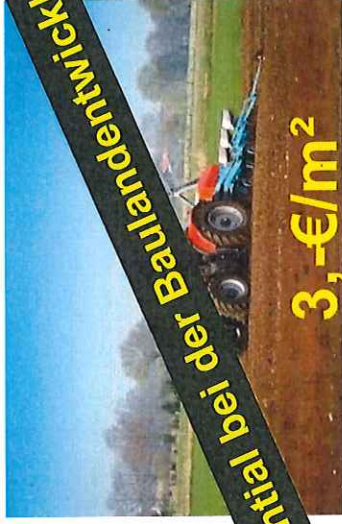
„Diese Fruchtfolge passt fast immer!“ ...

Grünland



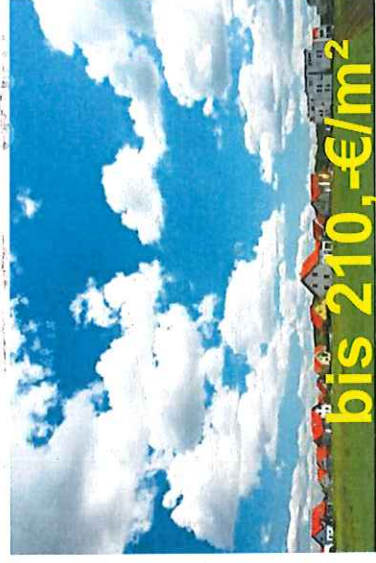
1,-€/m²

Ackerland



3,-€/m²

Bauland



bis 210,-€/m²

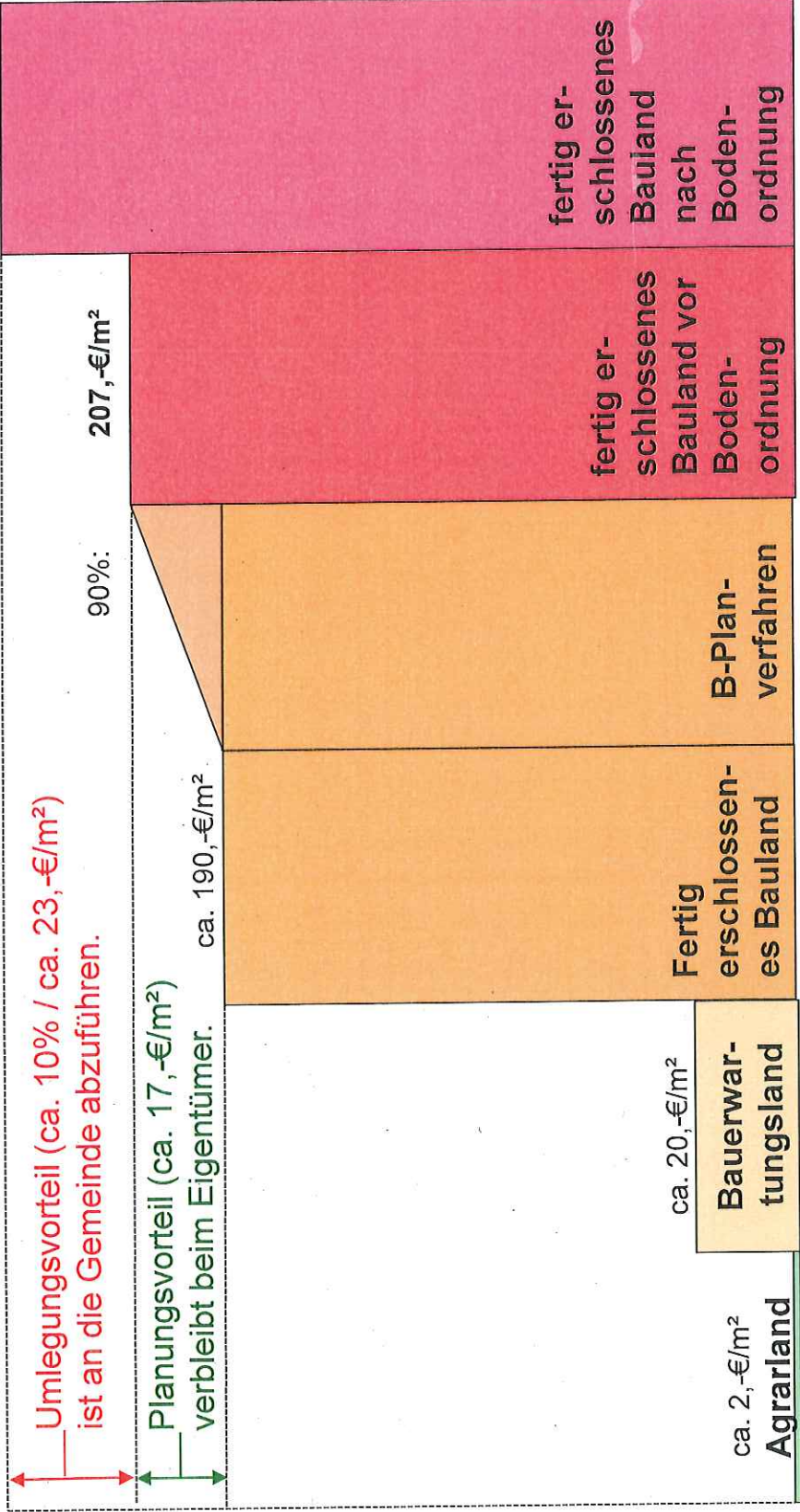
Das Wertschöpfungspotential bei der Baulandentwicklung kann enorm hoch sein!



Baulandumlegung

Schematische Darstellung: Bodenpreise in der Baulandentwicklung

(Baulandentwicklung im Innenbereich) Bodenrichtwert = 210,-€/m² 100%: 230,-€/m²



Nicht jede Freifläche oder jedes Abbruchgrundstück eignet sich für eine künftige Neubebauung!

- **Situationsbedingtheit**
(Hochwasserschutzgebiet, Sumpfbereich, steiles Felshanggrundstück usw.)
- **Ausschlussgrundstücke**
(durch kommunale oder übergeordnete Planung)
- **Diese Prüfung kann keine Maschine erledigen.**
- **Geographische Informationssysteme = wertvolle Helfer**
- **Städtebauliche und politische Entscheidungen sind zu treffen**
- **Wirtschaftliche Überlegungen in der Regel entscheidend**

Praktisches Beispiel „Typ II: Ortsrand“





Fiktives Beispiel Stockstadt

Innenentwicklungspotential
vorhanden





Vorteile der Umlegung

- Grundstücksteilungen vornehmen
- Rechte und Dienstbarkeiten klären
- Ggf. Eigentumsübertragungen
- Zufahrten schaffen

Das Umlegungsgebiet ist in Abhängigkeit der Eigentümerinteressen anpassbar

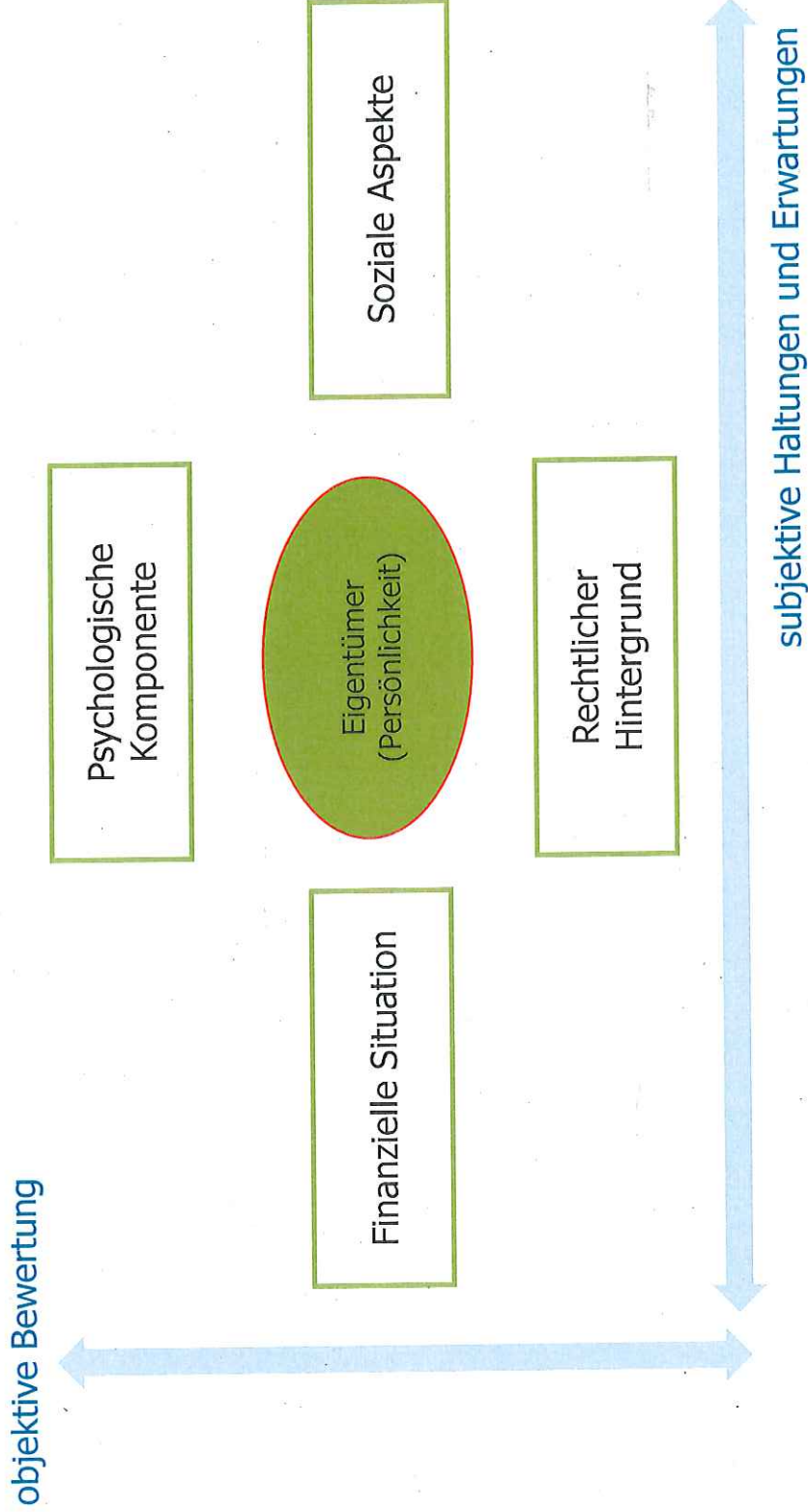


Mit der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer steht und fällt das jeweilige Innenentwicklungsprojekt!

4	<ul style="list-style-type: none"> • Mitwirkungsbereitschaft, hat schon lange auf einen Anstoß gewartet • Verkaufsbereitschaft zu realistischen Konditionen
3	<ul style="list-style-type: none"> • Mitwirkungsbereitschaft, hat aber Finanzierungsprobleme • Verkaufsbereitschaft zu unrealistischen Konditionen
2	<ul style="list-style-type: none"> • kann sich nicht entscheiden • unklare Eigentumsverhältnisse
1	<ul style="list-style-type: none"> • fühlt sich zu alt für eine Mitwirkung • ist mit dem Thema überfordert • emotionale Bindung an das Grundstück
0	<ul style="list-style-type: none"> • Keinerlei Mitwirkungsbereitschaft • Grundstück soll für die Kinder / Enkel erhalten werden.

- richtige Einschätzung der Mitwirkungsbereitschaft
- passende Ansprache
- win-win-Situation schaffen

Eigentümersprache: Der Eigentümer steht im Mittelpunkt



Konzeptvorstellung für Eigentümergegespräche

- Eigentümergegespräche stehen als Instrument der Stadtentwicklung neben anderen Formaten der formellen und informellen Bürgerbeteiligung.
- Eigentümergegespräche zielen darauf ab, eine „win – win – Situation“ für beide Verhandlungsseiten herzustellen.
- Die Gespräche finden „auf Augenhöhe“ zwischen den Beteiligten statt, sie dienen nicht der Durchsetzung hoheitlicher Interessen.

Konzeptvorstellung für Eigentümergegespräche

- Eigentümergegespräche sind ein Verhandlungsprozess:
 - zeit- und arbeitsintensiv
 - keine ad hoc oder Einmalangelegenheit
 - Strukturiertes und strategisches Vorgehen
 - Verstetigung durch Organisation und Prozessstrukturen

Konzeptvorstellung für Eigentümergepräche

- Verständigung über gemeinsame Ziele und Ideen der Ortsentwicklung:
 - generationenübergreifend das Leben im Ort erhalten
 - Perspektiven für nachfolgende Generationen schaffen
 - Immobilienwerte erhalten
 - Infrastrukturen und Gemeinwesen sicherstellen

Konzeptvorstellung für Eigentümergespräche

- Verständnis und Transparenz für die Motive und Ziele der Kommune:
 - Ziele der Ortsentwicklung und des Allgemeinwohls stehen im Vordergrund (vor Einzelinteressen)
 - Grundstücke als „Puzzleteile“ einer Gesamtentwicklungsstrategie für die zukunftsfähige Ortsentwicklung
 - Aktive Innenentwicklung, um kommunale Kosten zu reduzieren bzw. zu vermeiden (Infrastrukturkosten, Erschließungskosten)

Konzeptvorstellung für Eigentümergespräche

- Verständnis über Motive und Ziele des Eigentümers:
- Werterhalt bzw. Wertsteigerung der Immobilie sollen sichergestellt werden
- Immobilie als tragender Bestandteil der privaten Altersvorsorge
- Immobilie als Grundlage von Lebensqualität und selbstbestimmten Leben
- Immobilie als Teil des Familienvermögens (für die Folgegenerationen)

Ausblick: BaulandOffensive Hessen

<https://www.bauland-offensive-hessen.de/>

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

