



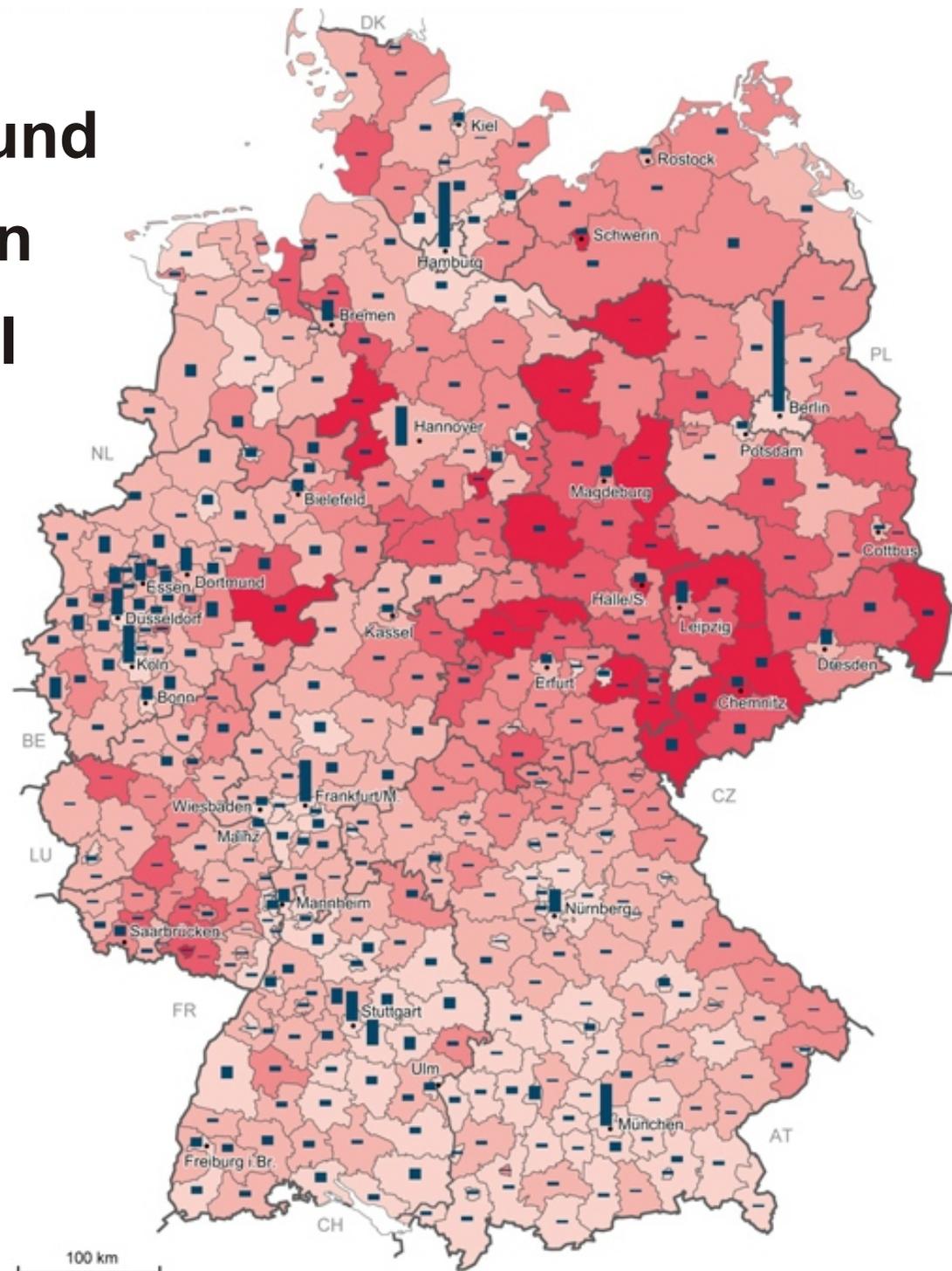
Wo sollen neue *bezahlbare!* Wohnungen entstehen?

Wo sollen neue Wohnungen entstehen?

- Wo herrscht heute bereits Wohnungsmangel?
- Wo trifft Bevölkerungszuwachs auf ein knappes Wohnungsangebot?
- Wo fehlt es an “bezahlbaren” Wohnungen?
- Wo fehlen Angebote für bestimmte, auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Bedarfsgruppen?

Welche Städte und Regionen sind von Wohnraummangel betroffen?

Marktaktiver Leerstand in Mehrfamilienhäusern 2014, Quelle BBSR



Wo gibt es diesen Mehrbedarf an Wohnungen?

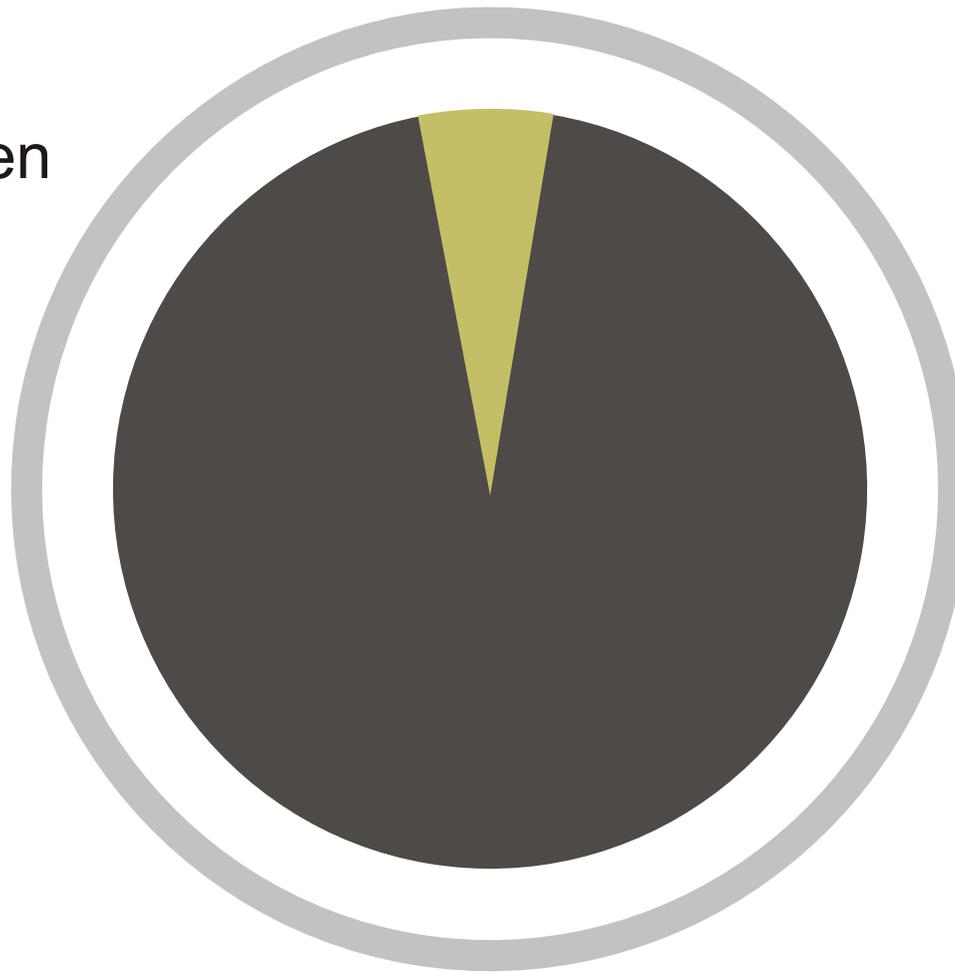
In Wachstumsregionen mit angespanntem Wohnungsmarkt,

das sind insbesondere:

- Großstädte und Ballungsräume
- Universitätsstädte

Wohnungsneubau im Jahr 2015:

248.000
Wohnungen



darunter
14.000
geförderte
Wohnungen

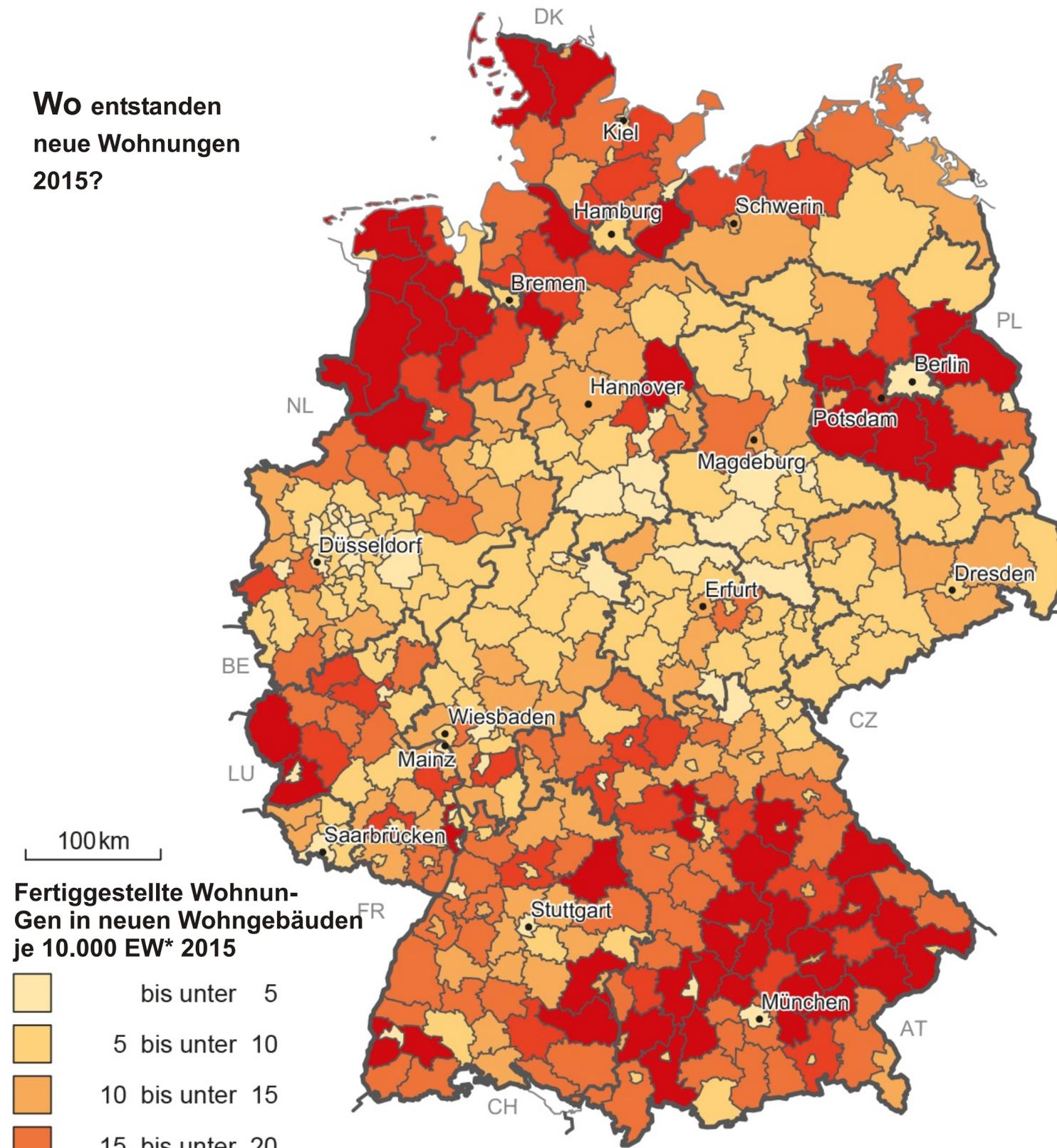
geschätzter
Neubaubedarf
350.000 -
400.000
Wohnungen
pro Jahr

Bautätigkeit von Wohnungen nach Gebäudeart 2015

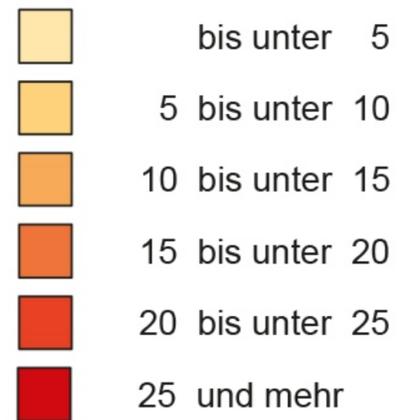
Ein- und Zweifamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser

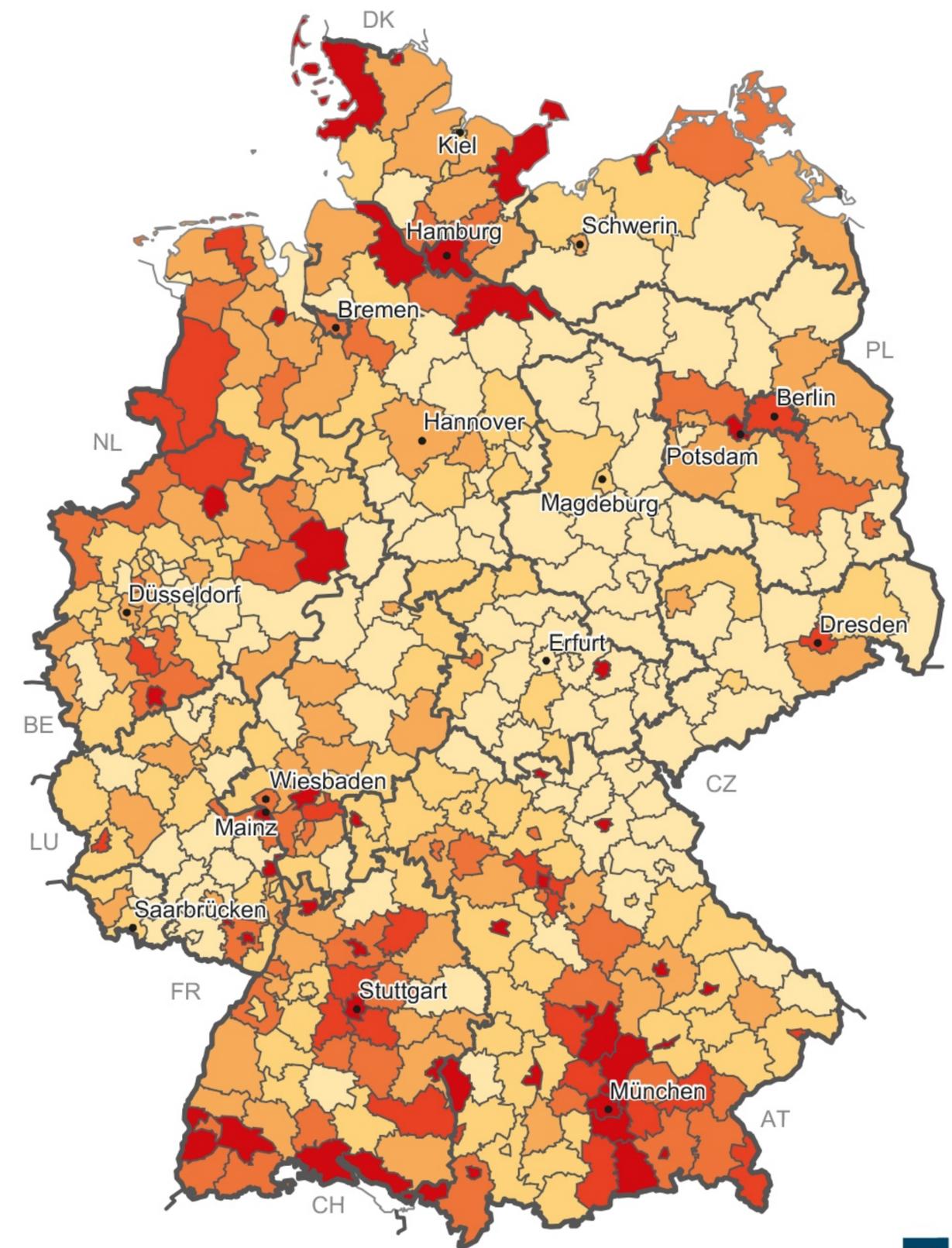
Wo entstanden neue Wohnungen 2015?



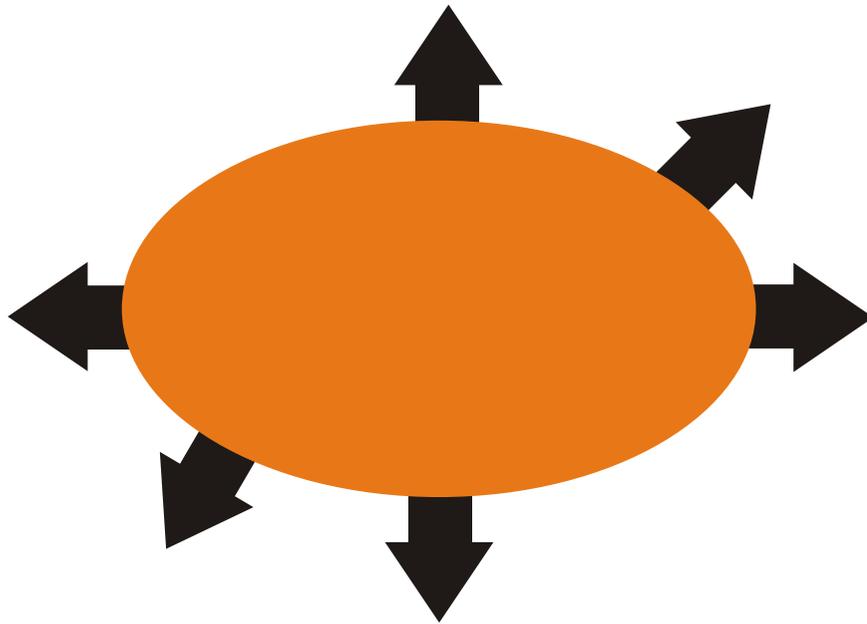
Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 10.000 EW* 2015



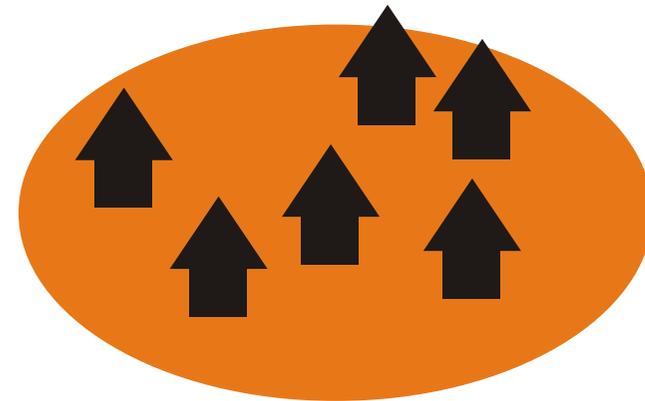
*Bevölkerung: Stand 2014



Wie soll Wohnungsneubau erfolgen?



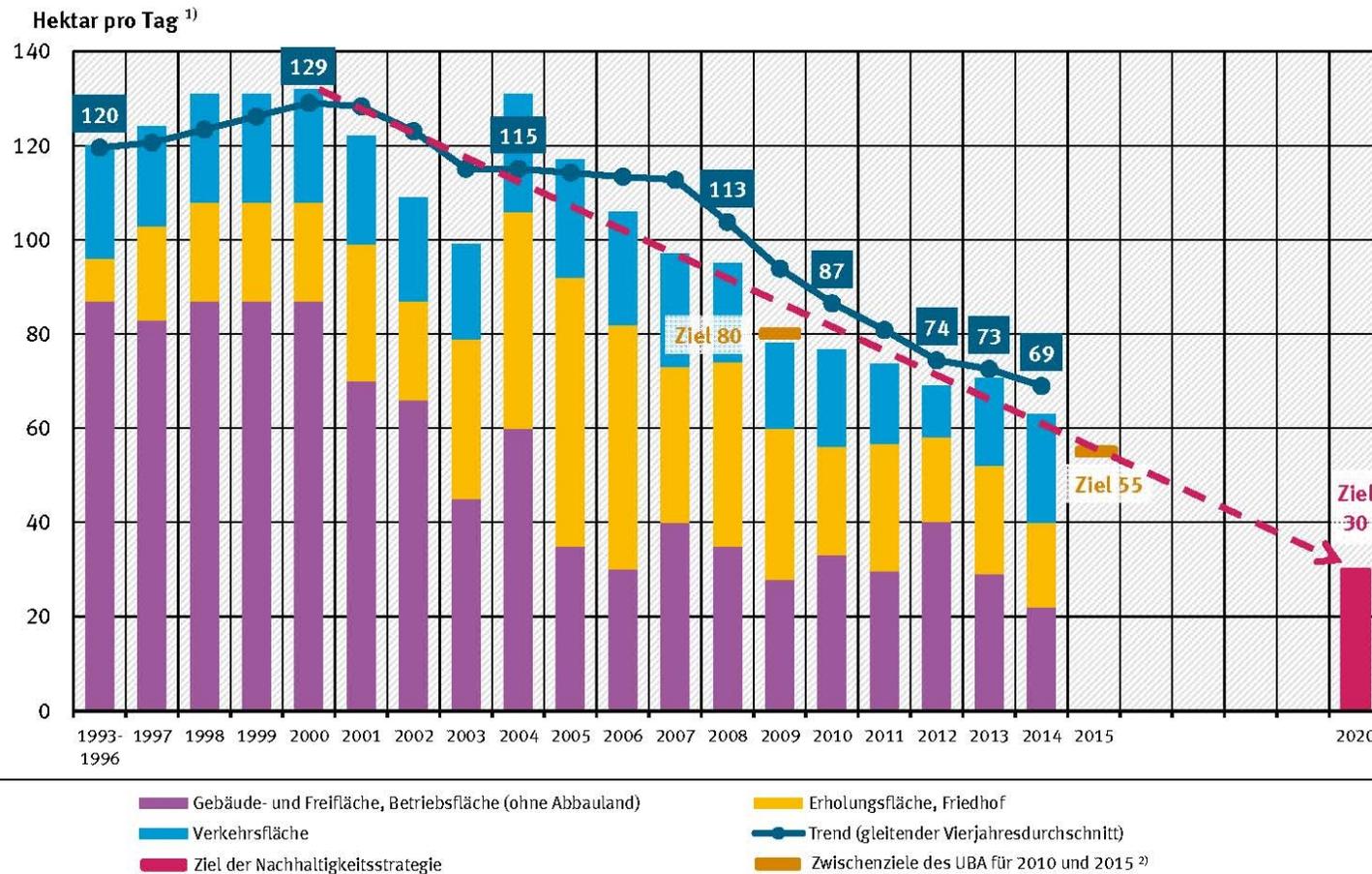
als Siedlungserweiterung



oder Innenentwicklung?

Täglicher Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsflächen soll bis 2020 auf 30 Hektar sinken!

Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche



¹⁾ Die Flächenerhebung beruht auf der Auswertung der Liegenschaftskataster der Länder. Aufgrund von Umstellungsarbeiten in den amtlichen Katastern (Umschlüsselung der Nutzungsarten im Zuge der Digitalisierung) ist die Darstellung der Flächenzunahme ab dem Jahr 2004 verzerrt.

Quelle: Statistisches Bundesamt 2015, Umweltökonomische Gesamtrechnungen. Nachhaltige Entwicklung in Deutschland. Indikatoren zu Umwelt und Ökonomie (Stand 11/2015)

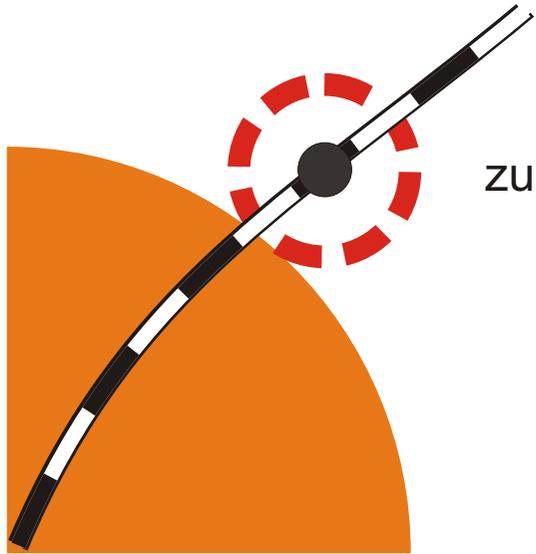
²⁾ Das UBA hat Zwischenziele für das Ziel der Bundesregierung für das Jahr 2020 (30 ha/Tag) vorgeschlagen: 80 ha/Tag im Jahr 2010 und 55 ha/Tag im Jahr 2015.

Innenentwicklung hat Vorrang vor Stadterweiterung, denn

Ausweitung der Siedlungsflächen führt zu:

- mehr Flächenverbrauch und Versiegelung
- Ausweitung Straßen und Wegenetze
- Erweiterung Versorgungsnetze: Wasser, Energie...
- zusätzliche öffentliche Einrichtungen, Kitas, Schulen
- Bedarf Nahversorgungsangebot, Dienstleistungen
- Anbindung mit öffentlichem Nahverkehr
- und dennoch bleiben weite Wege in die Innenstadt
- Übergangszeit auf der Baustelle, mit Provisorien...

Wenn Stadterweiterung, dann:



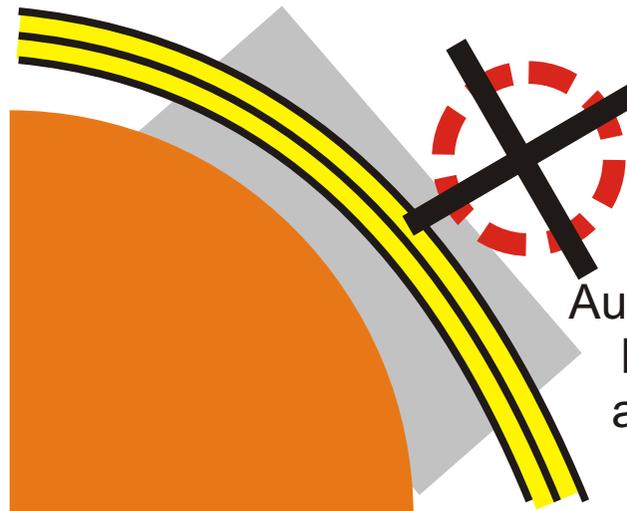
Im nahen Einzugsbereich von S-Bahn- oder Regional-Bahnhöfen



Keine Bebauung oder Einengung von für Stadtklima und Erholung wichtigen Grünräumen und Frischluftschneisen

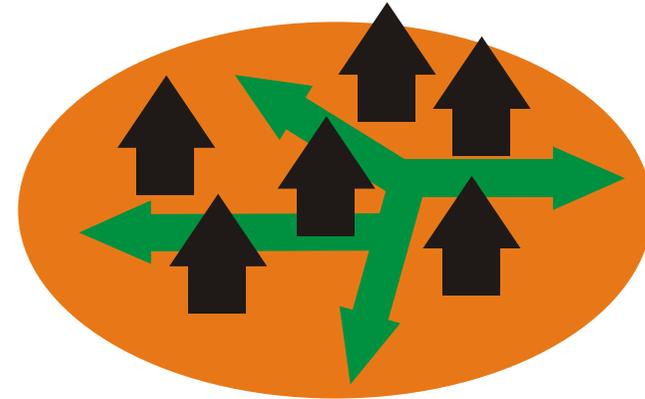


Im Einzugsbereich von bestehenden öffentlichen Einrichtungen, Ortsteilzentren und vernetzbar mit Nachbarquartieren



Keine durch Barrieren wie Autobahnen oder Industrieareale abgeschnittene Lage

Doppelte Innenentwicklung



bedeutet

innerstädtische Flächenreserven nicht nur für bauliche Verdichtung, sondern zugleich zur Entwicklung grüner Freiräume nutzen

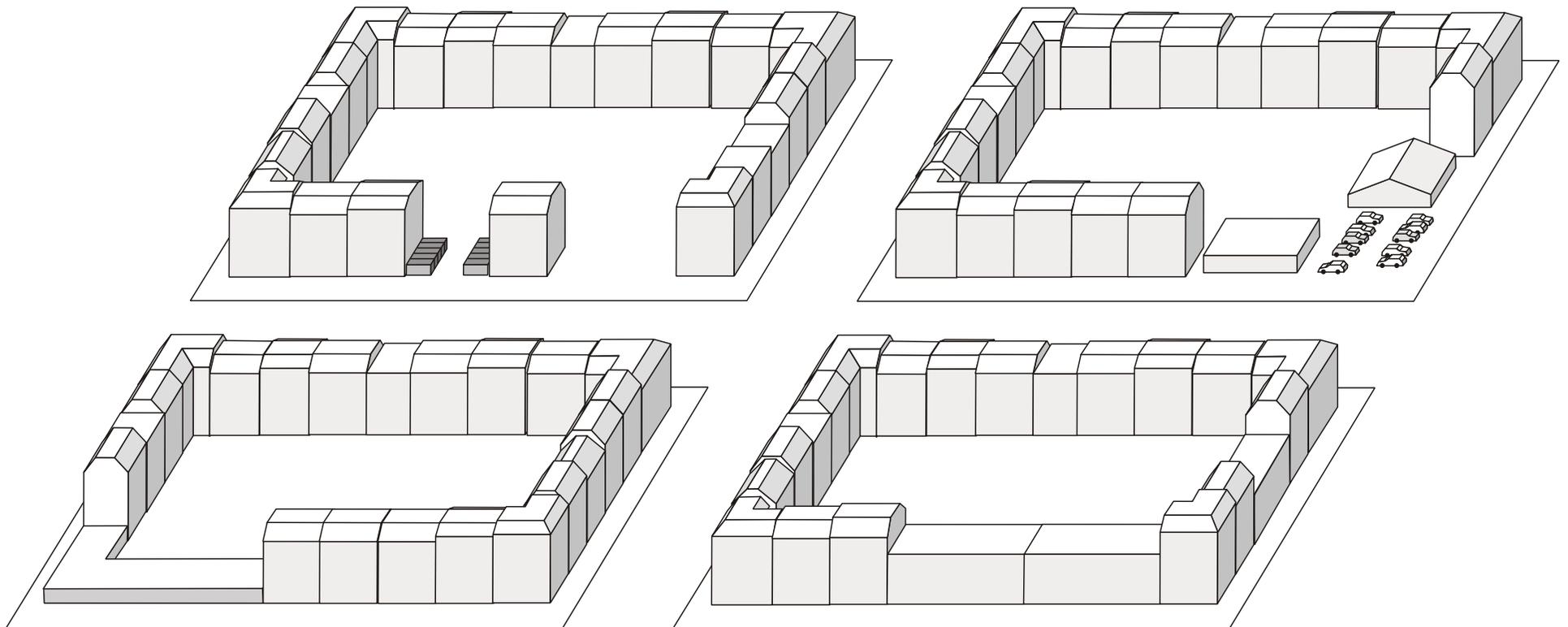
- für wohnortnahe Erholung
- wegen ökologischer Entlastungsfunktionen
- zur Klimafolgenanpassung

Wohnungsbau der Inneneentwicklung:

- Baulücken schließen
- Aufstockungen, Dachgeschossausbau
- Umbau / Umnutzung von Büro-/Verwaltungsgebäuden
- Überbauung von 1-geschossigen Einkaufsmärkten
- Bebauung Garagenhöfe, nicht benötigte Parkhäuser
- überdimensionierte Parkplätze und Straßenräume
- Ergänzung/Verdichtung vorhandener Wohnbebauung
- Bebauung von Bahn- oder Hafenumflächen, Flughäfen,
- aufgegebenen Produktionsstätten, Lagerhallen,-flächen,
- ehemaligen Betriebshöfen, Kasernen, Kliniken,...

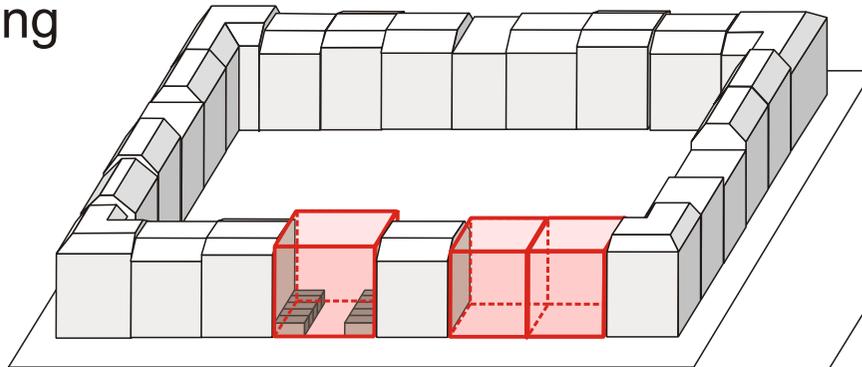
Beispiele für kleinteilige Innenentwicklung

Potenziale bei Blockrandbebauung

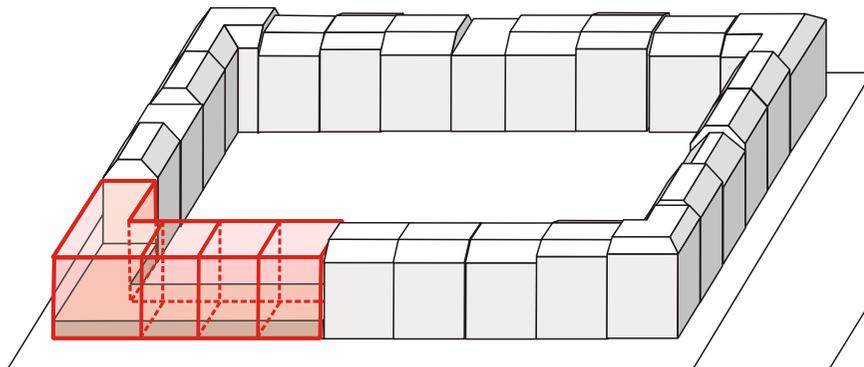
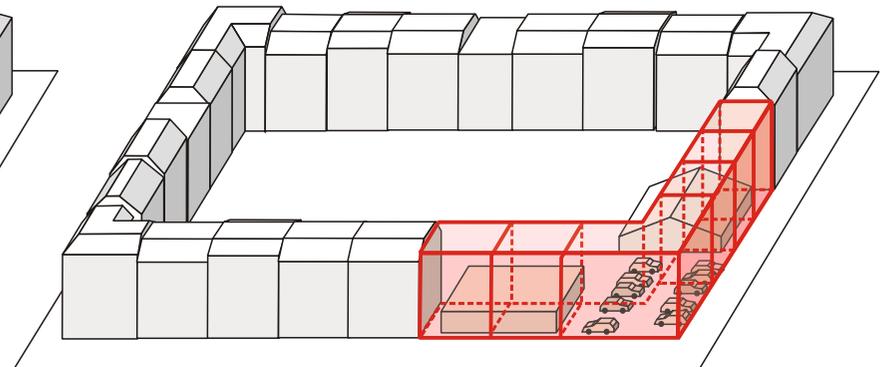


Beispiele für kleinteilige Innenentwicklung

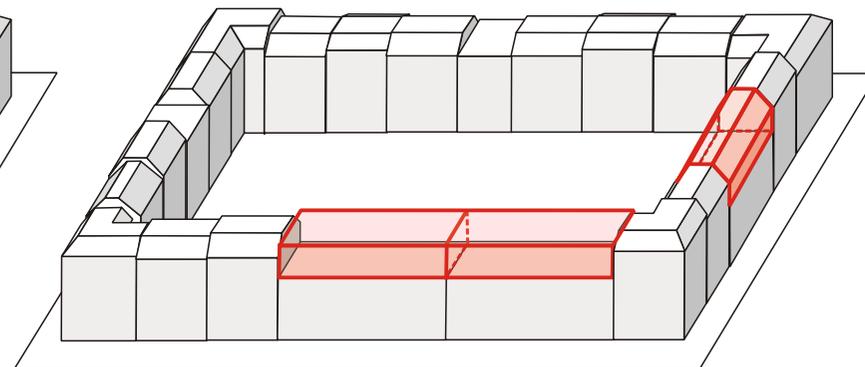
Baulückenschließung



Überbauung / Integration
frei stehender Einkaufsmärkte

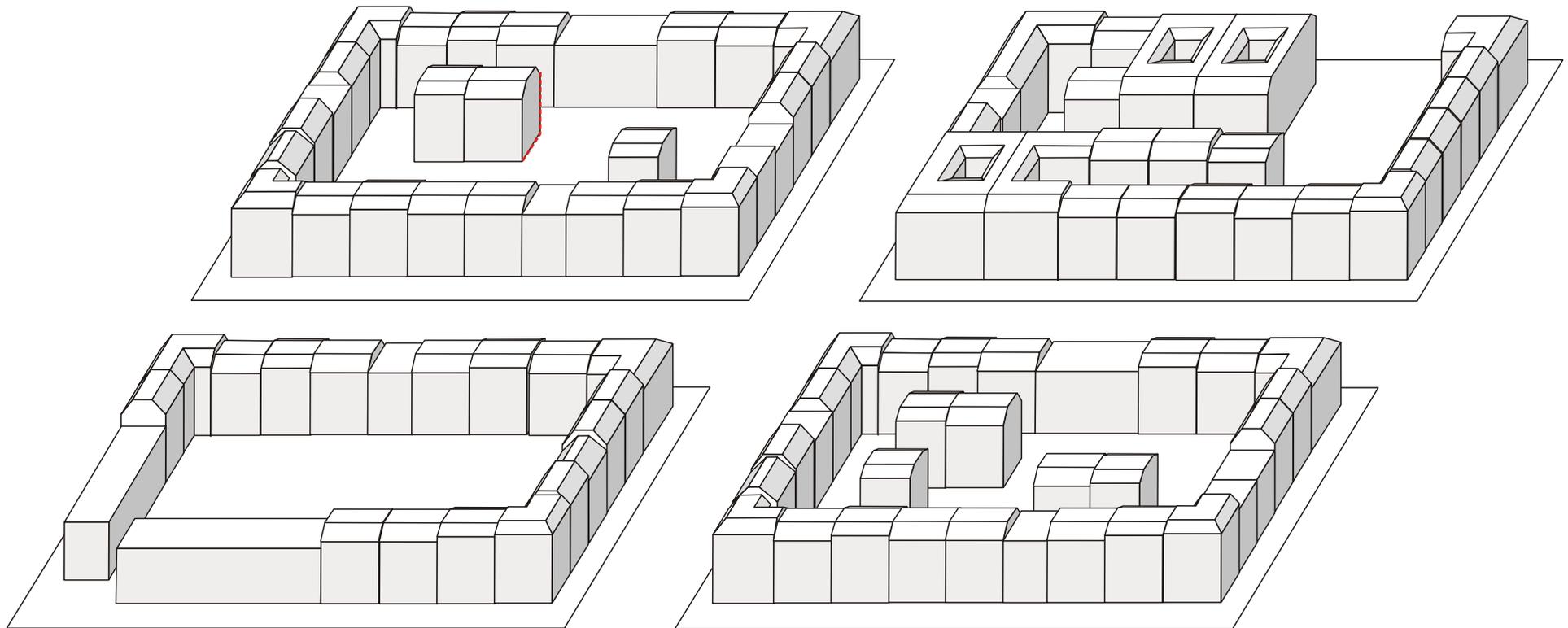


Überbauung 1-geschossiger
Ladenzeilen



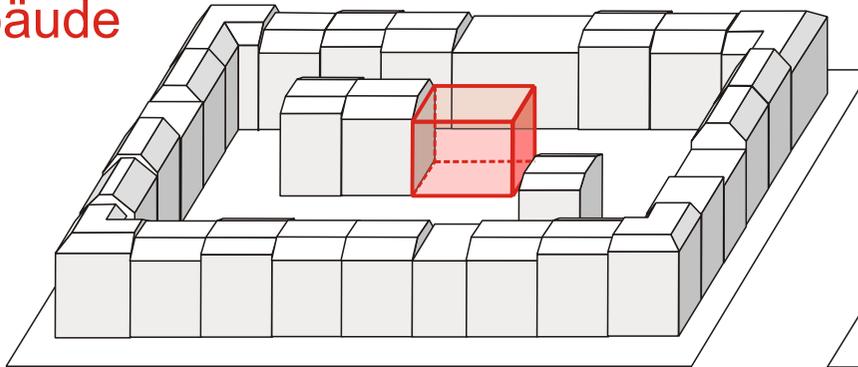
Aufstockung von Bestandsbauten,
Auf- und Ausbau von Dachgeschossen

Beispiele für Konflikte der Innenentwicklung

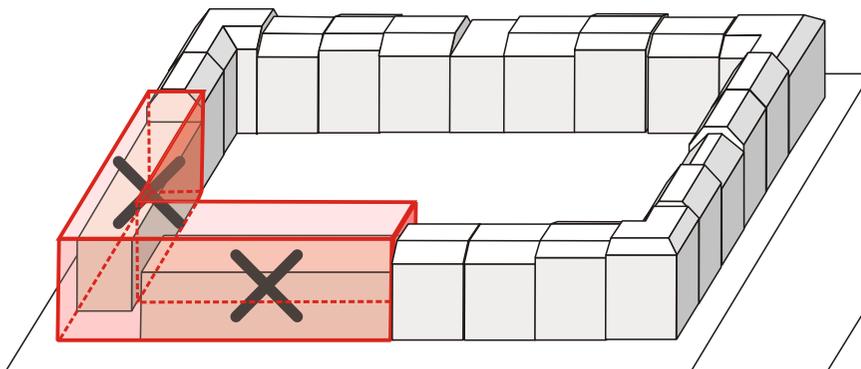
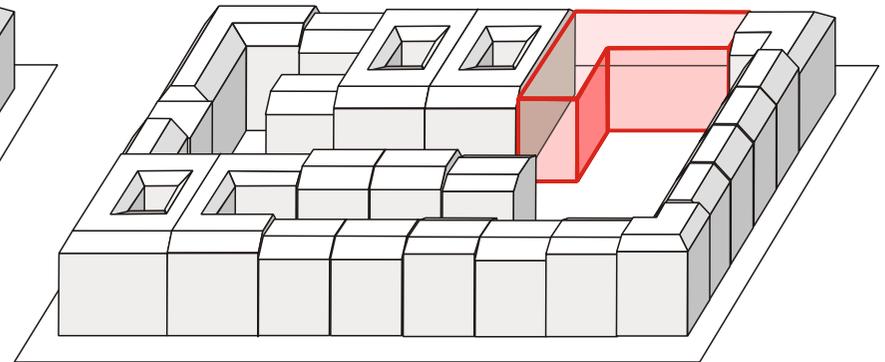


Beispiele für Konflikte der Innenentwicklung

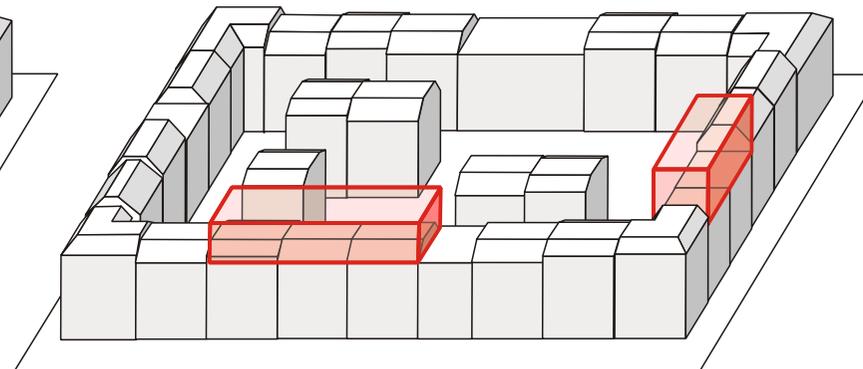
Bau neuer
Quergebäude
im Block
innen-
bereich



Neubau von Seitenflügeln,
Orientierung an historischer Dichte

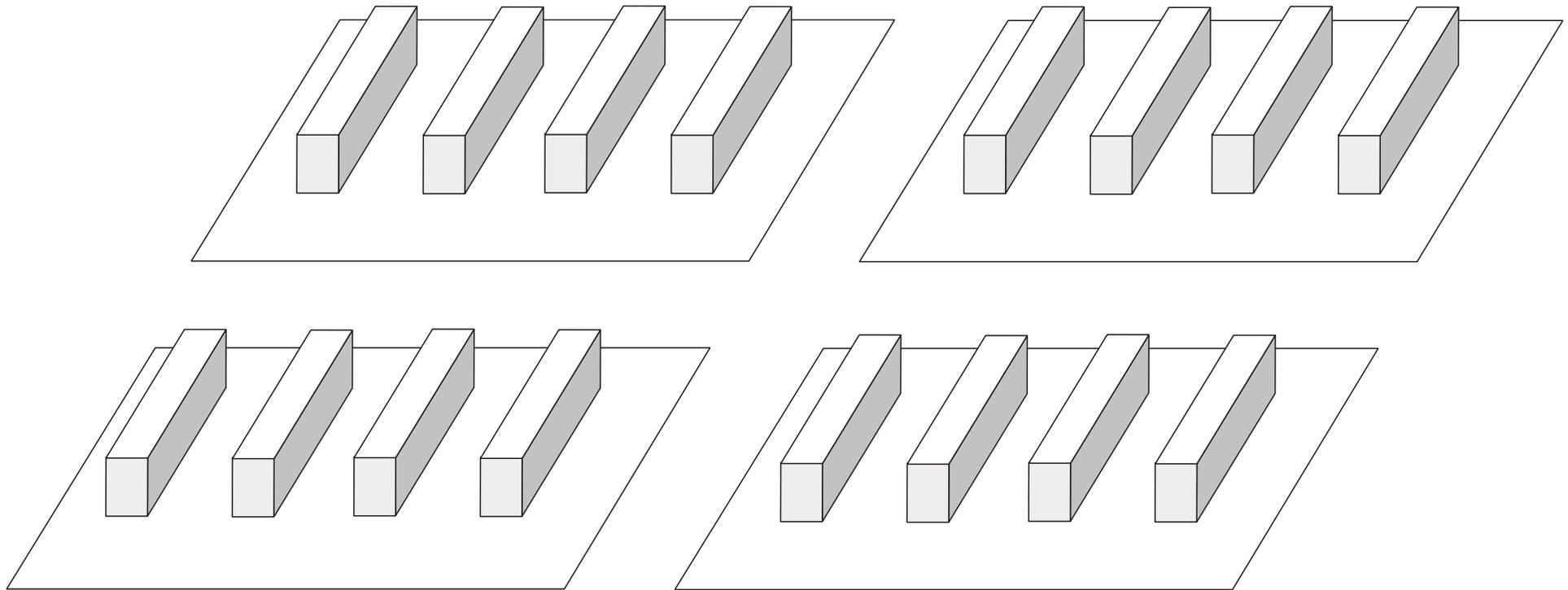


Abriss preisgünstiger Wohnungen
für Ersatzneubauten

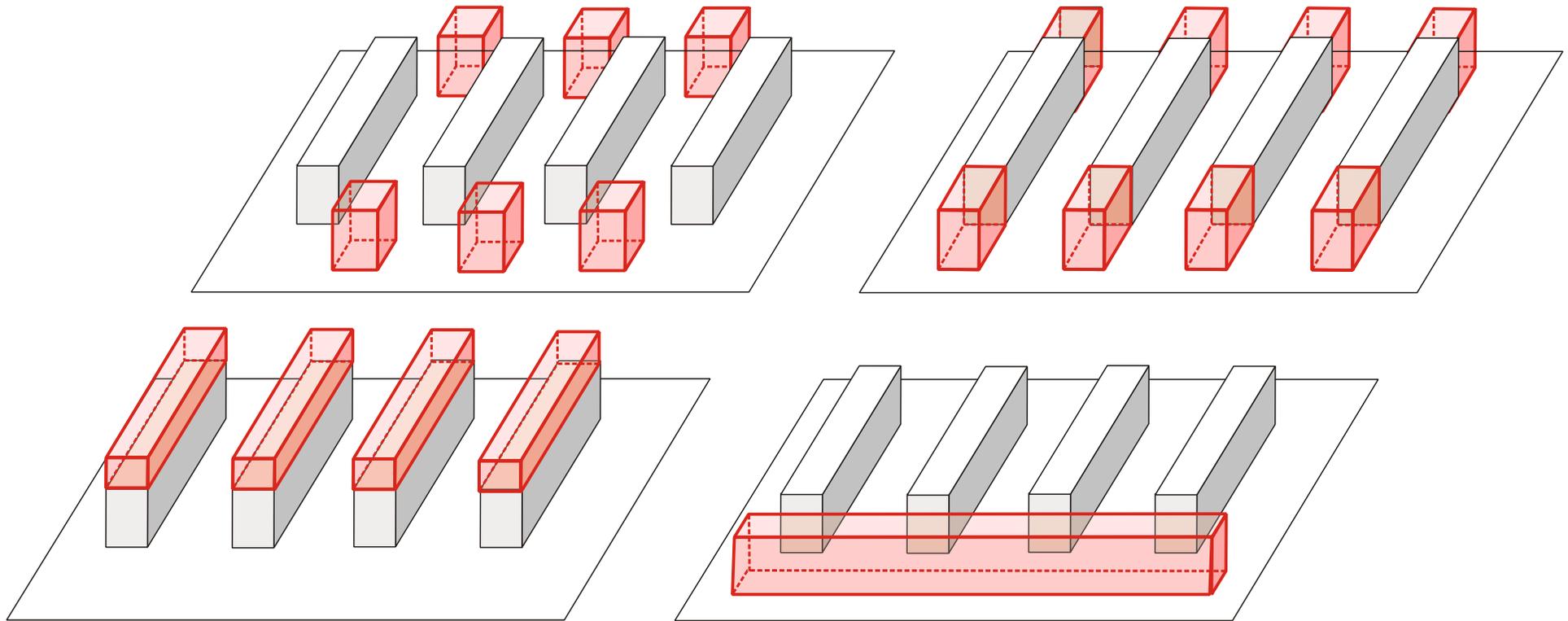


Unmaßstäbliche Aufstockungen,

Innenentwicklung als Ergänzung offener Bebauungsstrukturen



Innenentwicklung als Ergänzung offener Bebauungsstrukturen



Nachverdichtung - nach welchen Kriterien?

- Dichte und Gebäudehöhe allein sind kein Qualitätsmaßstab,
- Regelungen und Einhaltung von Abstandsflächen durchaus,
- Belichtung und Besonnung von Wohnungen sicher.
- Freiraumbezug und wohnungsnaher Grünflächen sind wichtig.
- Gute soziale Infrastruktur, Nahversorgung, Zentrumsnähe, attraktive ÖPNV-Anbindung, qualitätvoller öffentlicher Raum, urbane Mischung ermöglichen relativ höhere Dichten.

Welche Wohnungsbaupotentiale ermöglichen bezahlbare Neubauwohnungen?

- Wird neues oder zusätzliches Baurecht geschaffen?
B-Plan-Festsetzung eines Anteils förderfähiger Wohnungen,
städtebauliche Verträge, “Kooperative Baulandentwicklung”
- Handelt es sich um Flächen im öffentlichen Eigentum?
Vergabeverfahren zur Schaffung preisgünstiger Wohnungen,
“Sozialgerechte Bodennutzung”,
Übertragung an kommunale Wohnungsbaugesellschaften

Welche Wohnungsbaupotentiale ermöglichen bezahlbare Neubauwohnungen?

- Kann eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zum Einsatz kommen? (ggf. mit Enteignungen)
- Bestehen die Voraussetzungen für ein Sanierungsgebiet?
- Können Vorkaufsrechte begründet und ausgeübt werden?
- Bieten Erhaltungssatzungen Steuerungsmöglichkeiten?
- Helfen Baugebote weiter? (ggf. via Übernahmeverlangen)