



Neubauakzeptanz: Konfliktlinien, Fallstricke, Erfolgsfaktoren

Impulsvortrag

Regionalkonferenz „Akzeptanz für mehr Wohnungsneubau“
Köln, den 4. April 2017

Bernhard Faller



Befund 1: Innenentwicklungsdilemma

Die planerische Bevorzugung einer unterinstrumentierten Innenentwicklung stößt insbesondere in den wachsenden Städten an ihre Grenzen.



Herausforderungen und Handlungsansätze für die Grundstücksmobilisierung und proaktive Planung

- Wohnungsneubau findet seit Jahren vornehmlich in der Innenentwicklung statt. Die Innenentwicklungsreserven werden knapp: Jetzt geht es um die schwierigeren Flächen! Die sind keine Selbstläufer.
- Instrumentelle Defizite im Bereich der Grundstücksmobilisierung: Besteuerung, Planungsrecht, Förderung...
- Frühzeitige Identifizierung potenzieller Wohnbauflächen und „proaktives“ planerisches Handeln (Eigentümerkooperation, Planungsziele klären, Wirtschaftlichkeit prüfen, Hemmnisse beseitigen...)
- Personalausstattung und Arbeitsweisen an die spezifischen Herausforderungen der komplexeren Interessenslagen anpassen (insbes. Innenentwicklung).



Befund 2: Politischer Rückhalt

Wohnungsbauprojekte benötigen angesichts der komplexeren Interessenslagen für ihre Umsetzung einen stabilen kommunalpolitischen Rahmen, um sich nicht im „Gestrüpp“ der Partialinteressen zu verheddern.



Herausforderungen / Handlungsansätze zum Thema „politischer Rückhalt“

- Gesellschaftliche Allianzen für den Wohnungsbau („Bündnisse“)
- Zielvorgaben für die Grundstücksmobilisierung und die Baurechtschaffung durch Monitoring laufend überprüfen
- Bewertung und Priorisierung der Siedlungs- und Potenzialflächen auf der Basis fundierter und nachvollziehbarer Kriterien und Verfahren
- Baulandpolitische Grundsätze bzw. Richtlinien anstelle von Einzelfallentscheidungen
- Frühere Einbeziehung der Nachbarschaften, offensive Information zu anstehenden Wohnbauplanungen
- Bessere Beteiligungsverfahren: Gleichberechtigte Kommunikation



Befund 3: Kooperation und verwaltungsinterne Koordination

Eine gelingende Kooperation zwischen Kommune und Investor stellt vor allem zusätzliche Anforderungen an die verwaltungsinterne Koordination.



Herausforderungen / Handlungsansätze für die Kooperation Investor / Kommune

- Anerkennen der jeweiligen Verantwortungsbereiche im Verhältnis von Investor und Kommune
- Möglichst frühzeitige Klärung der Anforderungen und der damit einhergehenden Belastungen (Überwälzung der Belastung auf Grundstückseigentümer; Verhandlungsspielräume)
- Berücksichtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, Aufbau entsprechender Kompetenzen in der Verwaltung
- Selbstverpflichtung auf Termine, strengere Terminkontrolle (Entscheidungswege, Monitoring)
- Zentralisierung der Kooperation bzw. Kommunikation mit dem Investor (Vorbild Wirtschaftsförderung)



Fazit / Schlussbemerkung

Erwartungsmanagement als Aufgabe

=>

Wohnungsbaukoordination
Innenentwicklungsmanager



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Quaestio
Forschung und Beratung
Friesenstraße 17
53175 Bonn

Telefon: 02 28 / 266 888 0
Fax: 02 28 / 555 47 271

faller@quaestio-fb.de
vetter@quaestio-fb.de
www.quaestio-fb.de