



Jens Duffner

Potenzial für 6.250 neue Wohnungen: ein Jahr Bauland-Offensive Hessen

Erfahrungsberichte aus Kassel und Heusenstamm



„Fehlendes Bauland ist der Flaschenhals für mehr Wohnungsbau“. Wohnungsbauministerin Priska Hinz brachte es im März 2017 auf den Punkt: Um den Mangel an bezahlbaren Wohnungen wirkungsvoll bekämpfen zu können, braucht es neben finanziellen Mitteln vor allem baureife Grundstücke. Mit der Bauland-Offensive Hessen GmbH haben das Land Hessen und die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt ein Instrument geschaffen, das die Kommunen bei der raschen Baulandentwicklung unterstützt und diesen Flaschenhals aufbricht. Ein gutes Jahr nach der Gründung zog Hinz ein zufriedenes Zwischenfazit. „Es gab bislang 44 Anfragen aus hessischen Kommunen. Vier Machbarkeitsstudien sind fertig, zehn weitere in Bearbeitung.“

Für die Studien stellt das Land Fördermittel in Höhe von 1,3 Mio. Euro zur Verfügung. Insgesamt werden derzeit mehr als 160 Hektar Land überprüft. „Wir sprechen über ein Potenzial für rund 6.250 neue Wohnungen. Wir sind also auf gutem Weg, das drängende Problem des Wohnungsmangels in den Griff zu bekommen.“ Zusammen mit Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, präsentierte Hinz im März in Wiesbaden, was sich im ersten Jahr alles getan hat. Anschließend berichteten Halil Öztas, Bürgermeister von Heusenstamm (Landkreis Offenbach), und Christof Nolda, Stadtbaurat von Kassel, warum und für welche Flächen sie die Bauland-Offensive in Anspruch genommen haben – und in welchem Stadium sich die Kooperation gerade befindet.

Möglichst schnell Bauland und baureife Grundstücke entwickeln

Das Land Hessen, betonte Hinz, hat einiges in die Wege geleitet, um die Wohnungsknappheit zu bekämpfen. Bis zum Jahr 2020 werden Rekordmittel von rund 1,7 Mrd. Euro für den Sozialen Wohnungsbau bereitgestellt. Um ihrer Vorbildrolle gerecht zu werden, erhielt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt Ende 2016 eine Kapitalerhöhung um 200 Mio. Euro. So kann das landeseigene Wohnungsbauunternehmen in den nächsten Jahren rund 4.900 zusätzliche Wohnungen bauen, das Gros davon im Rhein-Main-Gebiet. „Aber um mehr bezahlbare Wohnungen bauen zu können, ist es notwendig, möglichst rasch Bauland und baureife Grundstücke zu entwickeln. Für die Kommunen ist die Bauland-Offensive Hessen GmbH die Lösung, die das Land mit der Nassauischen Heimstätte anbietet“, so Hinz weiter. Die landeseigenen Gesellschaften

sollen die Kommunen vor allem bei der Mobilisierung von Flächen in integrierten Lagen unterstützen. Für diese Flächen gilt es, den Kommunen wirtschaftlich tragfähige Nachnutzungsstrategien aufzuzeigen und bei der Aufstellung einer Bauleitplanung mitzuwirken. Die Entwicklung und spätere Vermarktung der baureifen Grundstücke an potenzielle Investoren im Auftrag der Kommune gehören ebenfalls zum Aufgabenspektrum.

„Angebot kommt dort an, wo es gebraucht wird“

Äußerst zufrieden mit dem bisherigen Verlauf äußerte sich auch Monika Fontaine-Kretschmer. Fertig sind die Studien für die Jägerkaserne in Kassel, das Brückenbauhofgelände und das ehemalige Fernmeldezeugamt in Heusenstamm sowie das Waldfriedengelände in Schlangenbad. Wie die technische Geschäftsführerin der Nassauischen Heimstätte mitteilte, stammt der Großteil der Anfragen für Machbarkeitsstudien aus Südhessen, unter anderem aus Hofheim, Taunusstein, Viernheim und Bürstadt. Deutlich weniger Anfragen kommen aus Mittel- und Nordhessen. „Die Verteilung deckt sich sehr gut mit der Verteilung der Kommunen, für die das Institut für Wohnen und Umwelt in Darmstadt ein Wohnungsdefizit ausgewiesen hat.“ 135 von 426 hessischen Kommunen, das sind 32%, haben ein solches Defizit. Die 44 Anfragen entsprechen damit etwa einem Drittel der Kommunen mit Wohnungsdefizit. „Das zeigt, dass das Angebot dort ankommt, wo es gebraucht wird“, sagte Fontaine-Kretschmer. Die Flächen sind zwischen einem Hektar und 28 Hektar groß. Natürlich mussten auch Anfragen abgelehnt werden, etwa, weil der Grund zu klein war für die Anforderungen der Bauland-Offensive. Monika Fontaine-Kretschmer betonte, dass es in nahezu jeder Kommune potenzielle Flächen für Baulandentwicklung gebe. Das könne Ackerland oder Bau-

erwartungsland sein, aber auch Brach- oder Konversionsflächen sowie Abrundungsflächen am Stadt- oder Ortsrand.

Aus verschiedenen Gründen – mangelnden Ressourcen und Erfahrung in der Verwaltung, fehlender Kenntnis über geeignete Verfahren oder Zögern bei politischen Entscheidungsträgern – komme der Entwicklungsprozess aber nicht in Gang oder gerate ins Stocken. „An diesem Punkt setzt die Bauland-Offensive an“, so die Geschäftsführerin. „Sie will die Konflikte lösen, bezahlbaren Wohnraum schaffen, Flächenpotenziale vor allem für die Innenentwicklung mobilisieren, eine attraktive Städtebauentwicklung ebenso unterstützen wie eine beschleunigte Flächenentwicklung und Entwicklungshemmnisse beseitigen.“ Die Kommunen bekommen Unterstützung etwa bei der Auswahl von Flächen und Verfahren, bei der Flächenentwicklung, der Schaffung von Baurecht, der Abwägung fachlicher und politischer Aspekte sowie bei der Vermarktung und Beteiligung der Betroffenen, einschließlich der Bürgerinnen und Bürger. Die Bauland-Offensive greift auch ein, wenn Kommunen vor dem Finanzierungsrisiko zurückscheuen und sichert sie durch Darlehen bei der Wirtschafts- und Infrastrukturbank, durch Landesbürgschaften sowie Zuschüsse bei der ersten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung potenzieller Flächenentwicklungen ab. Sollte sich eine Kommune in der Umsetzungsphase für eine treuhänderische Zusammenarbeit mit der Bauland-Offensive entscheiden, würde das Haushaltsrisiko dadurch minimiert. „Die Kommunen können mit der Bauland-Offensive zusammenarbeiten, sie müssen es aber nicht“, betonte Fontaine-Kretschmer. „Wir bieten aber ein überzeugendes Gesamtpaket an.“

Urbanes Wohnen in Heusenstamm: Gesamtpaket überzeugt

Das Gesamtpaket ist es, was auch Halil Öztas, Bürgermeister der Stadt Heusenstamm (Landkreis Offenbach), überzeugt. Mit zwei Flächen geht die Kommune bei der Bauland-Offensive ins Rennen: mit dem ehemaligen Brückenbauhofgelände und dem früheren Fernmeldezeugamt. Beide Flächen sind in privater Hand, liegen seit Jahren brach und sind laut Flächennutzungsplan nicht für Wohnzwecke vorgesehen. „Demgegenüber steht die Entwicklung Heusenstamms, das mit seinen derzeit knapp 19.000 Einwohnern seit Jahren einen konstanten Bevölkerungszuwachs verspürt, aber ein Wohnungsdefizit von mehr als 330 Einheiten verzeichnet“, erläuterte Öztas. Nachdem die städtischen Gremien bereits entsprechende Beschlüsse gefasst hatten, auf beiden Flächen bezahlbaren Wohnraum zu entwickeln, kam es auf der Expo Real in München zum ersten Kontakt mit der Bauland-Offensive. „Auf beiden Flächen gibt es Probleme, die es im Lauf des Verfahrens zu lösen gilt“, führte Öztas aus. „Zum einen sind jeweils mindestens zwei Eigentümer beteiligt, außerdem ist laut Flächennutzungsplan auf beiden Arealen nur Gewerbe zugelassen, es müssen also Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden.“

Unterschiedliche Belange müssen berücksichtigt, Wirtschaftlichkeitsanalysen für das Projekt müssen erarbeitet werden.



Abb. 1: Viel Platz für bezahlbaren Wohnraum: Das ehemalige Fernmeldezeugamt in Heusenstamm ist mehr als fünf Hektar groß. Hier könnten rund 170 Wohnungen entstehen. (Foto: UGNHWS/Marc Strohfeldt)

Genau hier ist die Bauland-Offensive ein extrem wertvoller Partner.“ Das 3,5 Hektar große Brückenbauhofgelände ist in der Hand von zwei Privateigentümern. Im Norden wird es von einer stark befahrenen Straße begrenzt, im Süden von Gewerbe und im Osten von der S-Bahn-Linie. Als sich herausstellte, dass der ursprüngliche Plan für eine fachmarktorientierte Bebauung keine Aussicht auf Erfolg hatte, begann man, über die Entwicklung eines urbanen Gebiets nachzudenken, in dem die Menschen wohnen, arbeiten und einkaufen können. Dank der Bauland-Offensive liegt jetzt eine Machbarkeitsstudie vor, die Wohnbebauung, Grünflächen und einen Quartiersplatz verbindet. Neben bezahlbaren und frei finanzierten Wohnungen ist auch Raum für Senioren und/oder Studenten vorgesehen. Im ehemaligen Fernmeldezeugamt sind die Eigentumsverhältnisse noch schwieriger. Hinzu kommt, dass auf dem Gelände neben Gewerbebetrieben auch der städtische Hort untergebracht ist. Mit der Bauland-Offensive ist es auch hier gelungen, erste Ansätze für eine Entwicklung des Areals zu finden, die alle Interessen vereinen könnte. „Es ergibt Sinn, die Machbarkeitsstudien erstellen zu lassen, um wertvolle Erkenntnisse zu bekommen und auf Augenhöhe mit Investoren verhandeln zu können“, bilanzierte Öztas. „Wir wissen jetzt, dass es sich lohnt, auf diesen Flächen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, und haben eine verlässliche Prognose, wie wir die neuen Gebiete weiterentwickeln können.“

Konversion in Kassel: Alt und Neu kombinieren

Auch Kassel möchte von der Expertise der Bauland-Offensive profitieren. Die drittgrößte Stadt in Hessen erfreut sich seit Jahren großer Beliebtheit, immer mehr Menschen ziehen hierher. Umso wichtiger sei es, ausreichend bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, betonte Stadtbaurat Christof



Abb. 2: Alt und Neu kombinieren: In den denkmalgeschützten Gebäuden der Jägerkaserne in Kassel könnten moderne Wohnungen entstehen, auf den Exerzierflächen Neubauten. Insgesamt wäre Platz für rund 150 Wohnungen. 40% davon sollen gefördert sein. (Foto: UGNHWS/Lothar Koch)

Nolda. „Wir haben einen guten Haushalt und entwickeln natürlich auch selbst Flächen für künftige Wohnbebauungen“, führte Nolda weiter aus. Die Unterstützung durch die Bauland-Offensive böte aber mehrere Vorteile. „Zum einen haben wir als originär kommunale Verwaltung nicht das Know-how, das sich bei den Entwicklungsexperten der Bauland-Offensive in konzentrierter Form findet. Zum anderen bietet sich über die Bauland-Offensive und der damit verbundenen treuhänderischen Verwaltung des Projekts die Möglichkeit, größere innerstädtische Areale zu entwickeln, ohne den Haushalt über die Maßen zu belasten.“

Konkret geht es um das 4,6 Hektar große Areal der ehemaligen Jägerkaserne im Stadtteil Wehlheiden, das im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist. Teile davon stehen unter Denkmalschutz, seit den 1970er Jahren hat sich hier eine gemischte Nutzung aus Dienstleistung, Wohnen, Gewerbe und Landesverwaltung etabliert. Ziel ist es, Alt und Neu miteinander zu kombinieren.

In den nächsten Jahren soll auf den rund zwei Hektar großen Exerzierflächen im Zentrum des Geländes neuer Wohnraum in Form von Geschosswohnungen entstehen. Mindestens 40% davon sollen gefördert sein. „Wir tun in Kassel schon sehr viel, um brachliegende Flächen zu entwickeln und sind uns bewusst, dass die Konversion der Jägerkaserne eine große Aufgabe ist“, sagte Nolda. Bestandsschutz, Altlasten, Grünflächen, der Ankauf von der BImA – es gebe viele Aspekte, die zu berücksichtigen sind. Nolda: „Wir sind uns aber sicher, dass wir mit der Bauland-Offensive den richtigen Partner an unserer Seite haben. Mit ihrer Hilfe können wir in attraktiver, innenstadtnaher und gut erschlossener Lage am Park Schönfeld noch mehr dringend benötigte Flächen für bezahlbaren Wohnraum entwickeln.“

Jens Duffner

Leiter Unternehmenskommunikation, Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

„Flächenpotenzial entwickeln und an den Markt bringen“

Interview mit Priska Hinz und Monika Fontaine-Kretschmer

Akuter Wohnraummangel und fehlende Flächen als Fakt – Bauland-Offensive und Konzeptvergabe als Lösungsansätze: Priska Hinz, Hessische Wohnungsbauministerin, und Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, standen unserer Redaktion für ein Gespräch rund um diese Themen Rede und Antwort.

Frau Hinz, der Bedarf an Wohnraum in Hessen ist enorm – jährlich fehlen laut Wohnraumbedarfsprognose bis zu 37.000 Wohnungen. Was hat die Landesregierung bisher unternommen, um dieses Problem in den Griff zu bekommen?

Hinz: Die Versorgung mit bezahlbarem und angemessenem Wohnraum ist eine unserer vorrangigen Aufgaben. Um genau dieses Ziel zu erreichen, bündeln wir im „Masterplan Wohnen“ vorhandene und neue Instrumente einer aktiven Wohn-

raumpolitik. Die Mitglieder der 2015 ins Leben gerufenen „Allianz für Wohnen“ geben dabei praxisbasierte Handlungsempfehlungen ab und sind wichtige Partner der Landesregierung. An fehlenden Fördergeldern wird es nicht scheitern: Bis 2020 stellen wir Rekordmittel von rund 1,7 Mrd. Euro für den Sozialen Wohnungsbau bereit. Aber es mangelt an baureifen Grundstücken – insbesondere in den Ballungszentren und deren Peripherie.

Welche Bedeutung kommt in diesem Kontext der vor einem Jahr gegründeten Bauland-Offensive Hessen zu?

Hinz: Bei der Versorgung mit Wohnraum nehmen die Kommunen eine Schlüsselfunktion ein. Es ist aber nicht allen gleich möglich, Bauland zu entwickeln und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Bauland-Offensive Hessen unterstützt Städte

und Gemeinden, denen es oftmals an Personal, Finanzkraft wie auch an Know-how fehlt, mit einem umfangreichen Katalog an Maßnahmen.

Fontaine-Kretschmer: Dabei geht es insbesondere um die Untersuchung der Entwicklungspotenziale bisher mindergenutzter oder durch infrastrukturellen Wandel brachgefallener Areale in integrierten Lagen. Wir zeigen wirtschaftlich tragfähige Nachnutzungsstrategien auf und wirken bei der Aufstellung einer Bauleitplanung mit. Auch die Entwicklung und die spätere Vermarktung der baureifen Grundstücke an Investoren im Auftrag der Kommune gehören zu unseren Aufgaben bei der Bauland-Offensive.



Priska Hinz, Hessische Staatsministerin für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Foto: HMUKLV/S. Feige)



Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (Foto: UGNHWS/Th. Rohnke)

Ob Brach- oder Konversionsflächen, Ackerland oder Bauerwartungsland: In den regionalen und lokalen Flächennutzungsplänen sind genügend Flächen für den Wohnungsbau ausgewiesen. Warum wurden diese Grundstücke bislang nicht entwickelt?

Fontaine-Kretschmer: Große Städte sind durchaus in der Lage, ihre Flächen aus eigener Kraft zu entwickeln. Auf viele mittlere und kleinere Kommunen trifft das aber nicht zu. Hier

fehlt es vor allem an Fachleuten in der Verwaltung, die die wirtschaftlichen Spielräume in der Nachnutzung von Brachflächen bewerten können. Auch fehlende Kenntnis über geeignete Verfahren und eventuell nutzbare Fördermittel können den Entwicklungsprozess blockieren.

Hinz: Genau hier setzt die umfassende Unterstützung durch die Bauland-Offensive an. Sie will Flächenpotenziale – vor allem in der unmittelbaren Peripherie der Großstädte – für die Innenentwicklung mobilisieren, mögliche Entwicklungshemmnisse beseitigen, um es potenziellen Bauträgern zu ermöglichen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Auf welche Erfahrungen kann die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt dabei zurückgreifen?

Fontaine-Kretschmer: Wir sind in 140 hessischen Kommunen mit eigenem Wohnungsbestand vertreten. In deutlich mehr waren und sind wir mit Stadtentwicklungsaufgaben betraut. Die lokalen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt sind uns bestens bekannt. Wir wissen um die Chancen, aber auch um die Hemmnisse, die vielfach einer zielgerichteten Nachnutzungsstrategie entgegenstehen.

Neben der Bauland-Offensive kommt jetzt auch die Konzeptvergabe zum Tragen. Was steckt dahinter?

Fontaine-Kretschmer: Bei einem Vergabeverfahren nach Konzept werden Grundstücke nicht nach dem Höchstpreisprinzip veräußert, sondern der Investor mit dem besten Gesamtkonzept kommt zum Zug. Im Auftrag der Landesregierung hat unsere Unternehmensgruppe den „Leitfaden zur Vergabe von Grundstücken nach Konzeptqualität“ erstellt. Er soll das Prozedere bei der Vergabe von Bauarealen nach Konzeptqualität für Städte und Gemeinden vereinfachen. Er hilft dabei, Flächenpotenziale integriert und entsprechend der lokalen Anforderungen zu entwickeln und an den Markt zu bringen.

Hinz: Durch Vorgaben der Grundstückseigentümer lassen sich so auch gemeinwirtschaftliche Ziele verwirklichen: Neben wirtschaftlichen werden auch städtebauliche, soziale und ökologische Faktoren bei der Ausschreibung berücksichtigt. Damit können neben dem Wohnungsbau auch weitere sehr wichtige Ziele der nachhaltigen Stadtentwicklung gefördert werden – etwa Bildungs- und Sozialeinrichtungen oder gestaltete Grünflächen.