Roadmap Energieeffizienz 2050 (Webex-Konferenz am 22.04.2021), AG Systemfragen

TOP 4 Perspektive für kluge Städte und (flächen)effizientes Bauen

Stadtentwicklung für lebenswerte Wohnquartiere im Rahmen der nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik

Dr. Oliver Gewand
Referatsleiter Stadtentwicklung, Wohnungsbau und Raumordnung

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

© 2021 GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Agenda

1. Neue Leipzig-Charta
2. Integrierte Stadtentwicklungskonzepte
3. Mobilitätskonzepte im Quartier
4. Baumaßnahmen - Rückbau, Umbau, Neubau
5. Boden- und Baulandpolitik

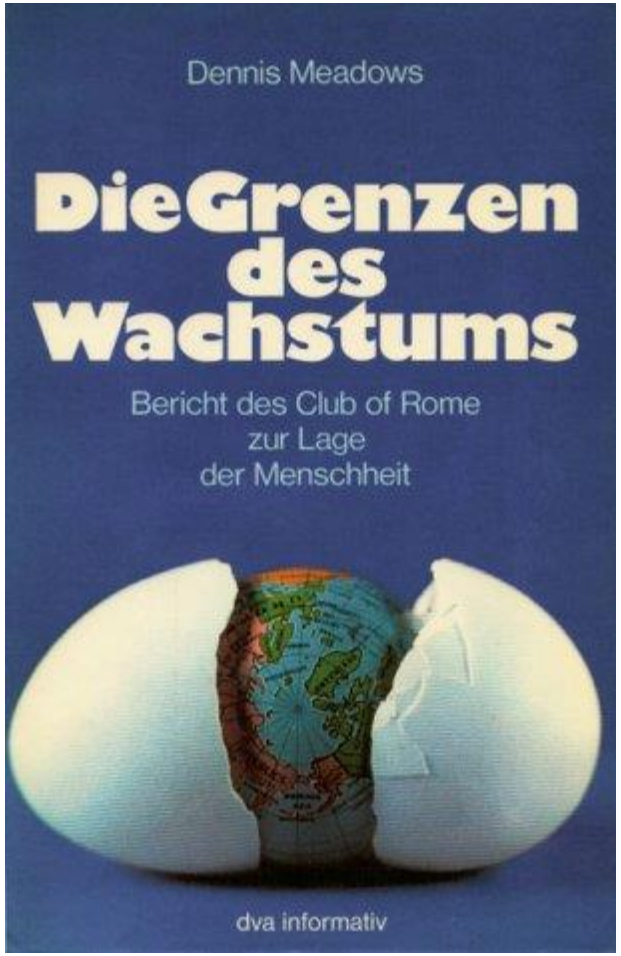
© 2021 GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Ausgangspunkt zum Thema Nachhaltigkeit

Dennis Meadows (1972)

"Wenn die gegenwärtige **Zunahme der Weltbevölkerung**, der **Industrialisierung, der Umweltverschmutzung, der Nahrungsmittelproduktion** und der **Ausbeutung von natürlichen Rohstoffen** unverändert anhält, werden die absoluten Wachstumsgrenzen auf der Erde im **Laufe der nächsten hundert Jahre** erreicht.

Mit großer Wahrscheinlichkeit führt dies zu **einem ziemlich raschen und nicht aufhaltbaren Absinken der Bevölkerungszahl** und der industriellen Kapazität."

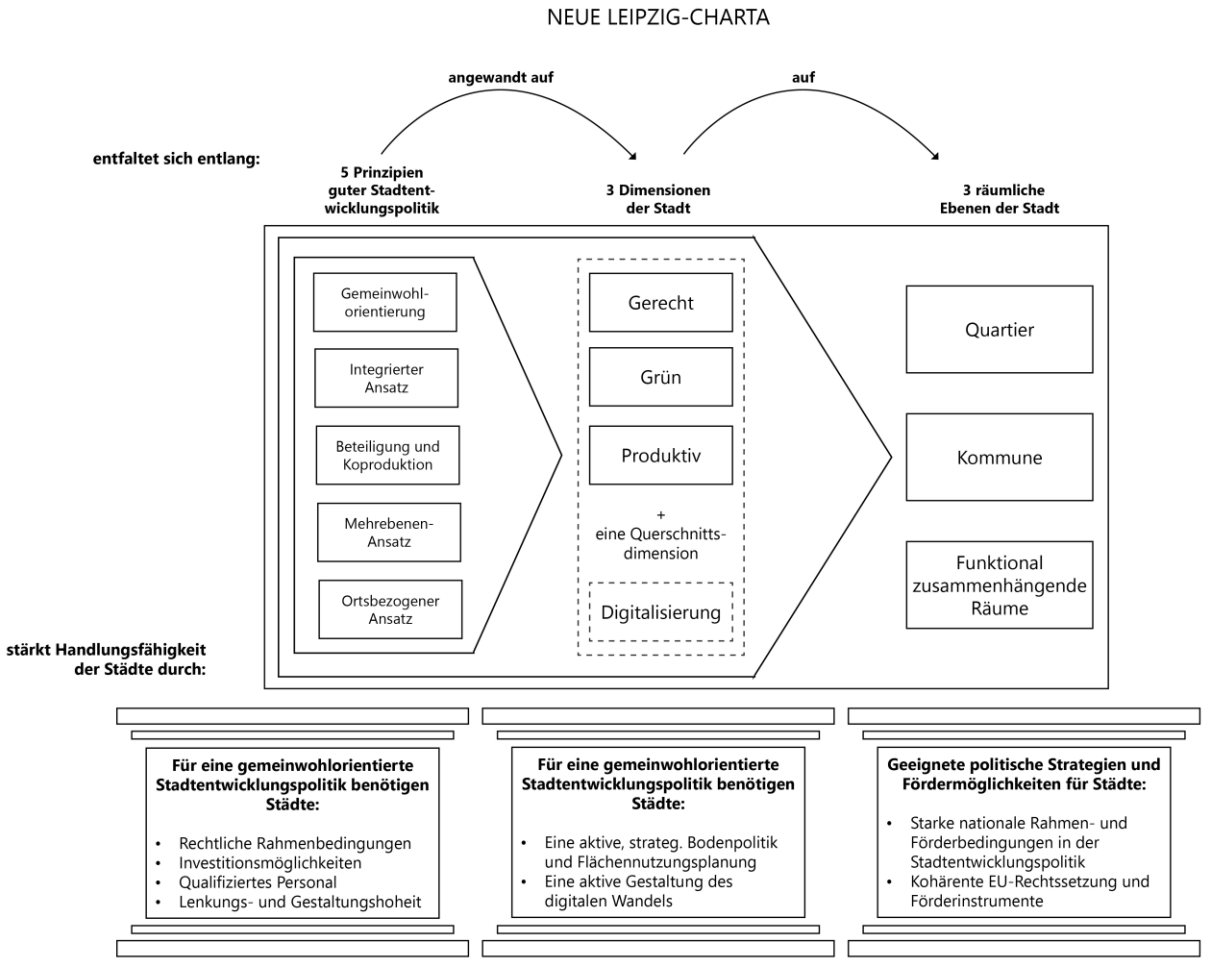


© 2021 GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Die Neue Leipzig-Charta 2020

Ziele der Neuen Leipzig-Charta

- handlungsleitende Ziele für die Entwicklung der Zukunft der Städte
- Rahmendokument der integrierten Stadtentwicklung in Europa
- vielfältige, lebenswerte und nachhaltige Städte
- transformative Kraft (Flexibilität, Lern- und Anpassungsfähigkeit) von Städten stärken



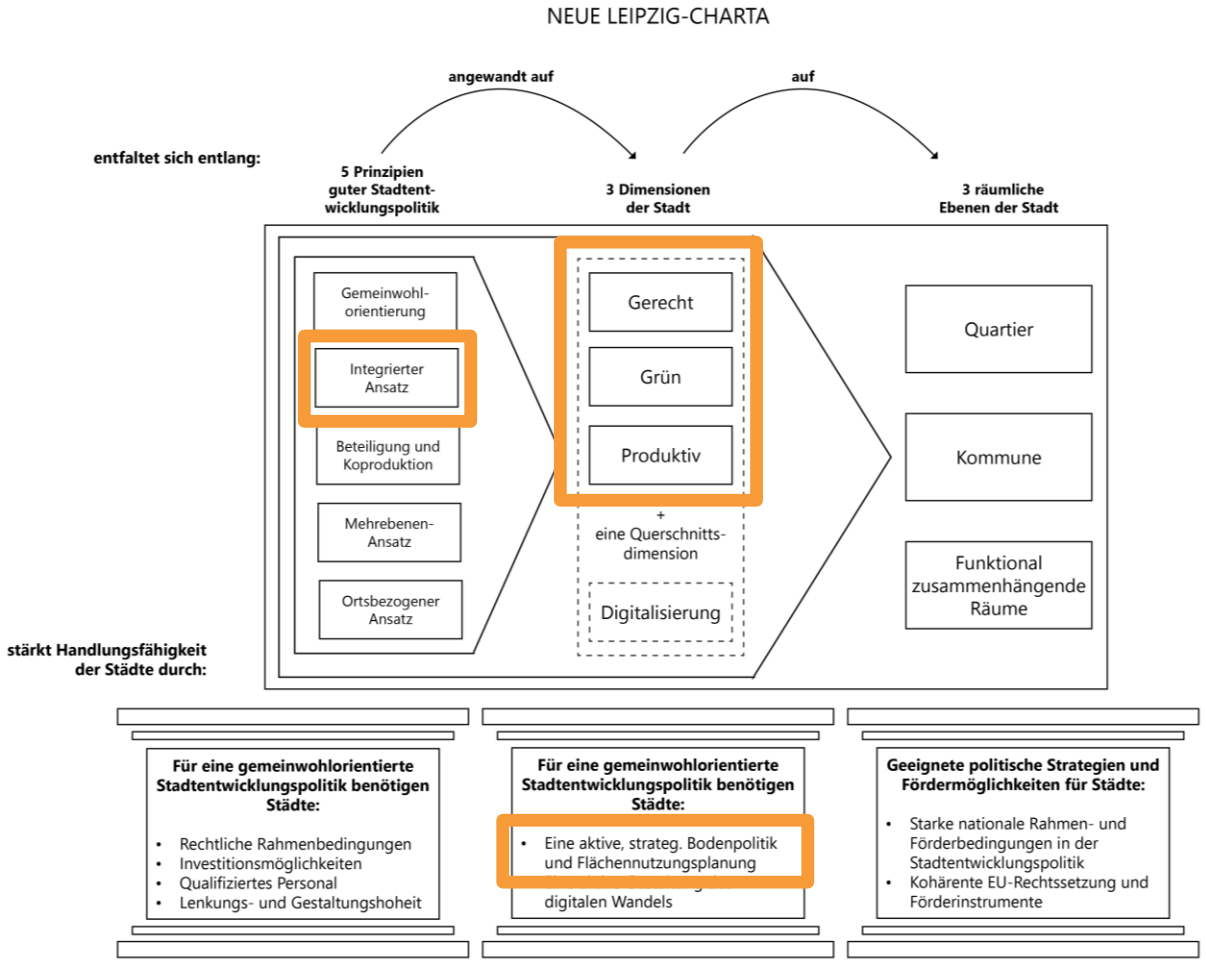
Quelle: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI)

© 2021 GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Die neue Leipzig-Charta 2020

Ziele der Neuen Leipzig-Charta

- Chancen des Wandels nutzen (Digitalisierung)
- Ausrichtung auf das Gemeinwohl
- Anreize für experimentelle Räume
- Verantwortung der Städte für Klimaschutz und Umweltgerechtigkeit
- Aktuelle und künftige Herausforderungen bewältigen (z. B. Krisen, Pandemien)
- Entwicklung von Risikoszenarien

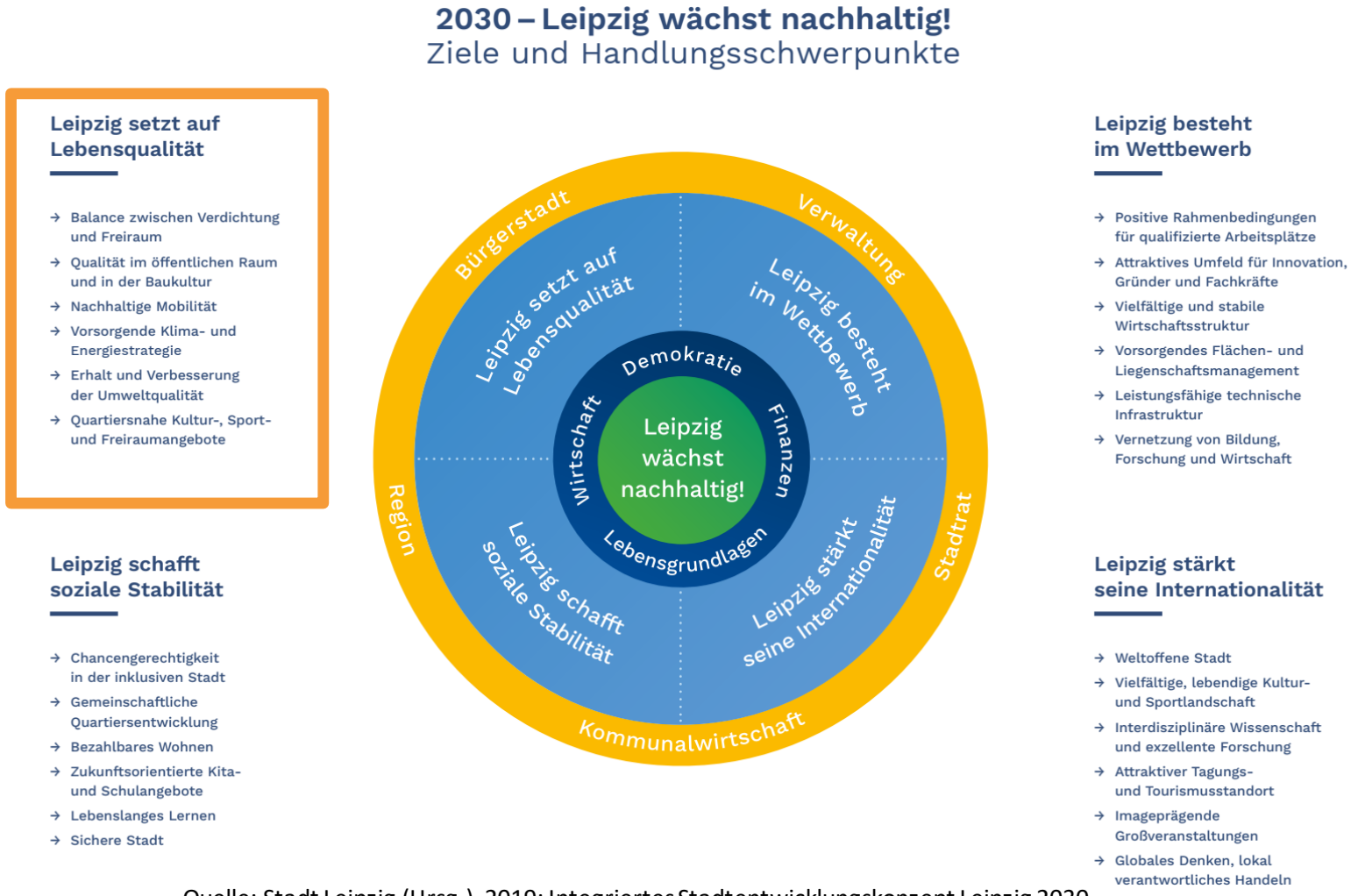


Quelle: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI)

© 2021 GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte - Beispiel Leipzig

- Balance zwischen Verdichtung und Freiraum (doppelte Innenentwicklung)
- Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur
- **Nachhaltige Mobilität**
- Vorsorgende Klima- und Energiestrategie
- Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität
- Quartiersnahe Kultur-, Sport und Freiraumangebote



Quelle: Stadt Leipzig (Hrsg.), 2019: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030. Zielbild und Stadtentwicklungsstrategie; Faltblatt

© 2021 GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte - Beispiel Leipzig

Leipzig 2030
Stadtentwicklungskonzept

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT LEIPZIG 2030

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL
A. STRATEGISCHES ZIELBILD
B. STADTENTWICKLUNGSSTRATEGIE
1. KURZFASSUNG
2. RAUMSTRATEGIE
2.1 Fachübergreifende Schwerpunktgebiete
2.2 Ortsteilstrategie
3. UMSETZUNG
3.1 Integriertes Arbeiten im Sinne der Leipzig Charta
3.2 Einordnung in übergeordnete Planungen und regionale Kooperation
3.3 Finanzieller Rahmen zur Umsetzung des INSEK
3.4 Umsetzungsbausteine
C. FACHKONZEPTE UND QUERSCHNITTSTHEMEN
1. KURZFASSUNG FACHKONZEPTE UND QUERSCHNITTSTHEMEN
2. FACHKONZEPTE
2.1 Wohnen
2.2 Wirtschaft und Arbeit
2.3 Freiraum und Umwelt
2.4 Kommunale Bildungslandschaft
2.5 Soziale Teilhabe
2.6 Kultur
2.7 Nachhaltige Mobilität
2.8 Klimaschutz und Technische Infrastruktur
2.9 Sport
2.10 Hochschulen und Forschungseinrichtungen
2.11 Ordnung und kommunale Sicherheitsinfrastruktur
3. QUERSCHNITTSTHEMEN
3.1 Inklusion und Chancengerechtigkeit
3.2 Integration und Vielfalt
3.3 Gesundheit
3.4 Digitale Stadt
3.5 Baukultur und Öffentlicher Raum
3.6 Brachenrevitalisierung
D. GRUNDLAGEN
1. Arbeitsprozess und Aufbau
2. Rahmenbedingungen
3. Ergebnisse Bürgerbeteiligung

BEARBEITUNG

Federführung:
- Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt/Abteilung Stadtentwicklung

In den Workshops und Arbeitsgruppen vertretene Ämter, Referate und Beteiligungsunternehmen:
- Geschäftsbereich OBM und des Stadtrates
- Referat Wissenspolitik

Dezernat I Allgemeine Verwaltung
- Geschäftsstelle 2020
- Amt für Statistik und Wahlen
- Referat für Migration und Integration

Dezernat II Finanzen
- Stadtkämmerei

Dezernat III Umwelt, Ordnung, Sport
- Ordnungsamt
- Amt für Umweltschutz
- Amt für Sport
- Amt für Stadtgrün und Gewässer

Dezernat IV Kultur
- Kulturamt
- Volkshochschule
- Leipziger Städtische Bibliotheken

Dezernat V Jugend, Soziales, Gesundheit und Schule
- Sozialamt
- Amt für Jugend, Familie und Bildung
- Gesundheitsamt
- Beauftragte für Senioren und Menschen mit Behinderungen

Dezernat VI Stadtentwicklung und Bau
- Stadtplanungsamt
- Amt für Geoinformation und Bodenordnung
- Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung
- Verkehrs- und Tiefbauamt

Dezernat VII Wirtschaft und Arbeit
- Liegenschaftsamt
- Amt für Wirtschaftsförderung
- Referat für Beschäftigungspolitik

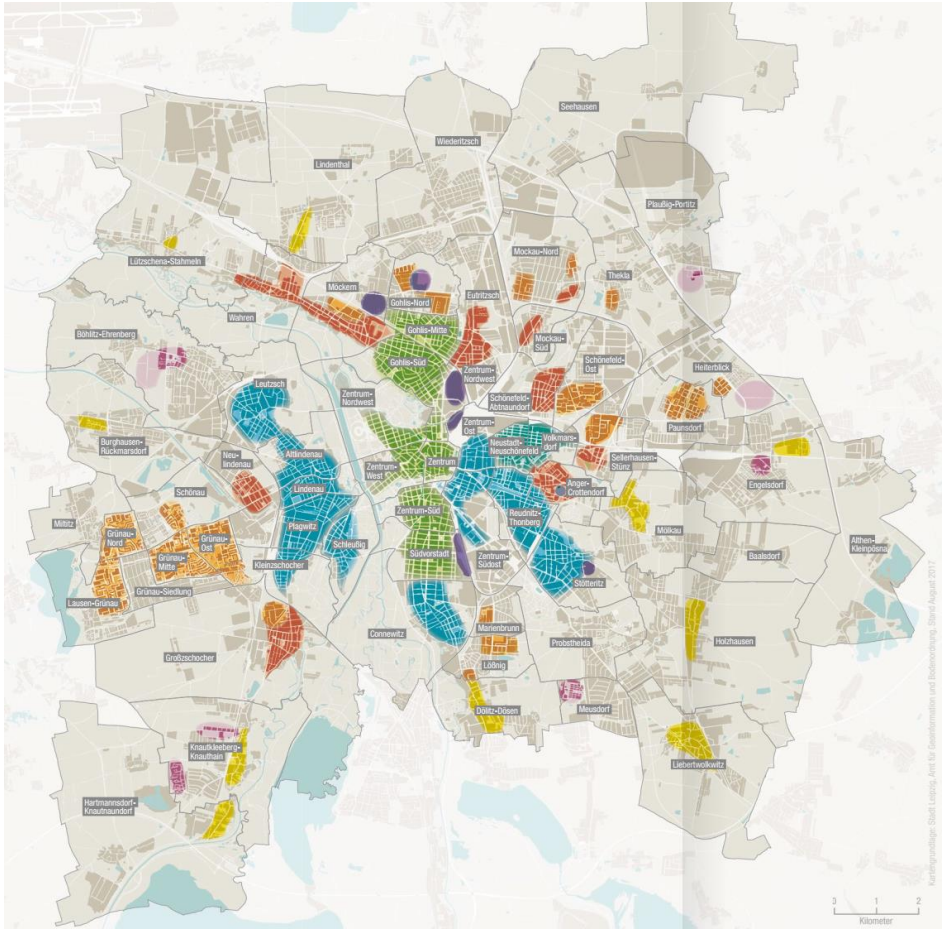
L-Gruppe
- Leipziger Wasserwerke
- Leipziger Stadtwerke
- Netz Leipzig
- Eigenbetrieb Stadtreinigung Leipzig
- LVV Leipziger Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH

PROZESSBEGLEITUNG:
- Büro Kaufmann, Leipzig
- Büro complan Kommunalberatung, Potsdam

© 2021 GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Quelle: Stadt Leipzig (Hrsg.), 2019: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030. Zielbild und Stadtentwicklungsstrategie. Leipzig.

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte



Wohnen

Gebietstypen

Urbane Gebiete*

- I Qualifizieren, Qualitäten erhalten und schaffen
- II Qualitäten erhalten und ergänzen
- III Qualitäten erhalten

Qualifizierungsgebiete

- I Profilierung unterstützen, Potenziale schaffen
- II Zukunftsfähig entwickeln, Vielfalt schaffen, Potenziale nutzen
- III Eigenentwicklung stärken, Potenziale nutzen

Erweiterungsgebiete

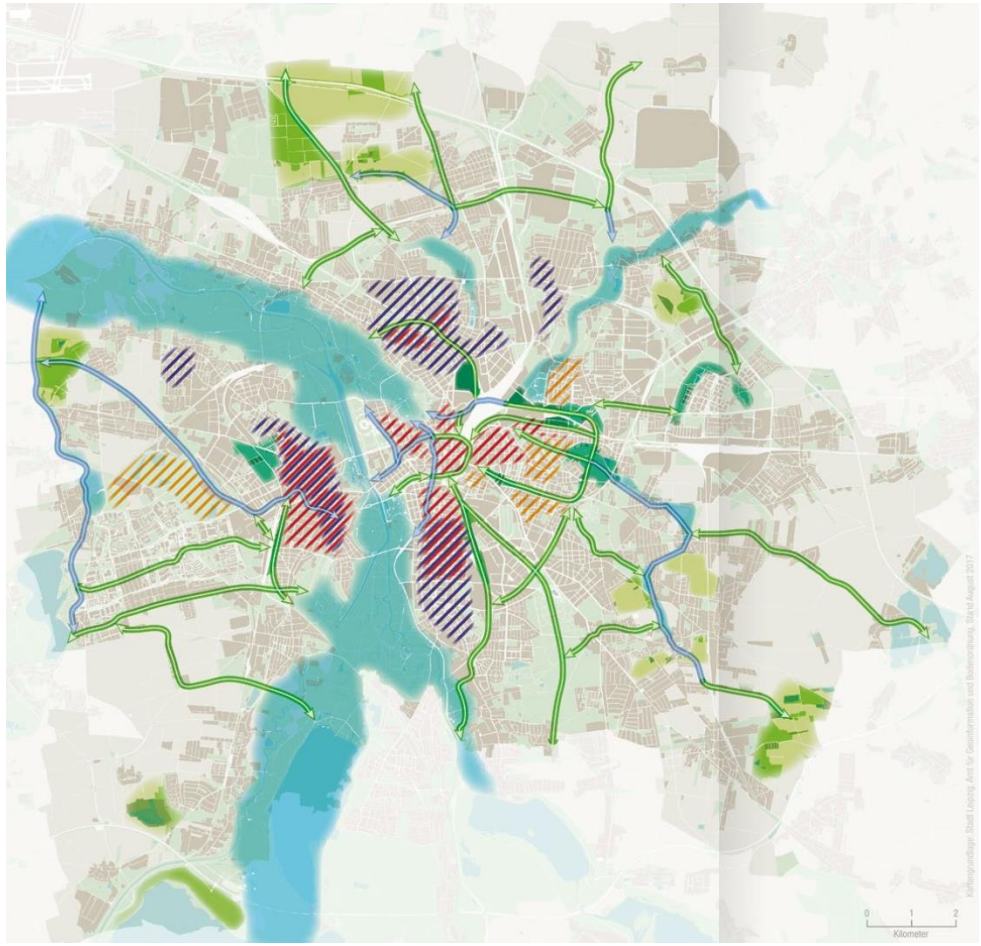
- I Innere Stadt: Sozial- u. nutzungsstrukturell gemischt entwickeln
- II Äußere Stadt: in Landschafts- und Siedlungsbestand integrieren

* Diese Kategorie entspricht nicht den «Urbanen Gebieten» nach § 6a BauNVO

Quelle: Stadt Leipzig (Hrsg.), 2019: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030, Teil 2: Fachkonzepte und Querschnittthemen. Leipzig, S. 6-7.

© 2021 GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte - Beispiel Leipzig



Schwerpunkträume

Freiraumentwicklung

- Sicherung und Entwicklung Auenräume
- Stadtentwicklung durch Freiraumentwicklung
- Sicherung kulturlandschaftlich geprägter Freiraumpotenziale
- Vernetzung von Freiräumen
- Vernetzung von Freiräumen entlang von Gewässern

Bestandsorientierte, quartiersbezogene Freiraumsicherung und -entwicklung

- Abbau von Defiziten der Grünflächenversorgung
- Abbau stadtklimatischer Belastungen
- Aufmerksamkeitsbereich

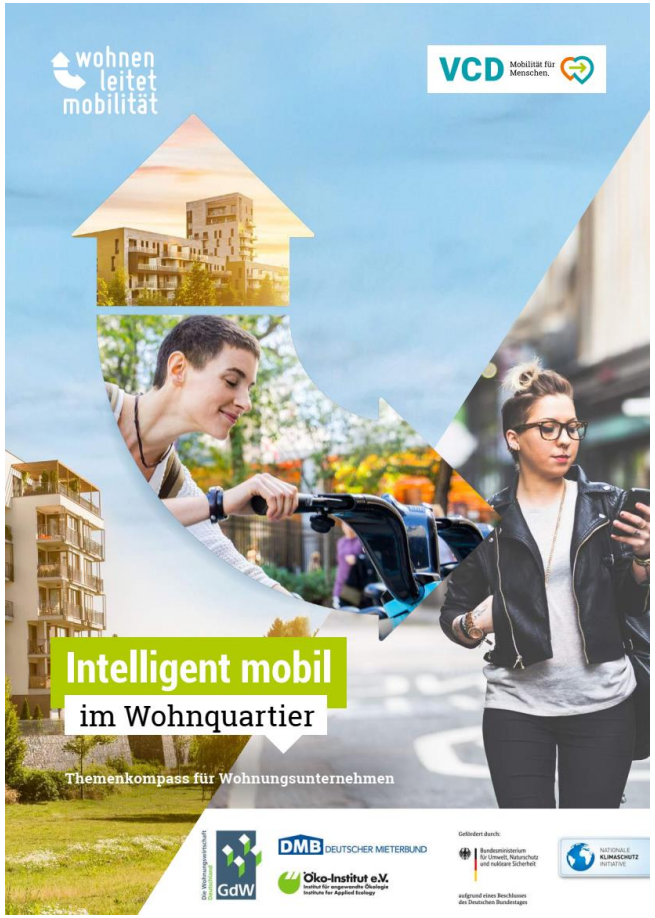
Quelle: Stadt Leipzig (Hrsg.), 2019: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030, Teil 2: Fachkonzepte und Querschnittthemen. Leipzig, S. 14-15.

© 2021 GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Ziele von Mobilitätskonzepte in Stadtquartieren

- Verringerung des CO2-Emissionen
- Schaffung alternativer Angebote zum MIV (Modal Split)
- Car- und Bike-Sharing, E-Mobilität, Mieterticket
- Verringerung der Stellplatzanzahl (Satzung der Gemeinden)
- Reduzierung der Stellplatzkosten
- Erhöhung der Grün- und Freiflächen
- Reduzierung der Unterhaltskosten für die Mieter

Ökologisch, ökonomisch und sozial



Quelle: VCD 2018: Intelligent mobil im Wohnquartier, Berlin.

© 2021 GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Mobilitätskonzepte für Quartiere

© 2021 GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Quelle: VCD 2018: Intelligent mobil im Wohnquartier, Berlin, S. 18/19.

Nachhaltige Stadtentwicklung - Mobilitätskonzept

MOBILITÄTSKONZEPT

infrastrukturelle Maßnahmen:

Grundvoraussetzungen

Anbindung an Radroutennetz

Anbindung an Nahversorgung

ÖPNV-Anbindung (Erweiterung des Liniennetzes)

Bausteine des Mobilitätskonzepts

Fahrradparken | Quantität + Qualität

Carsharing | Bereitstellung von Stellplätzen | Kooperation mit Anbietern

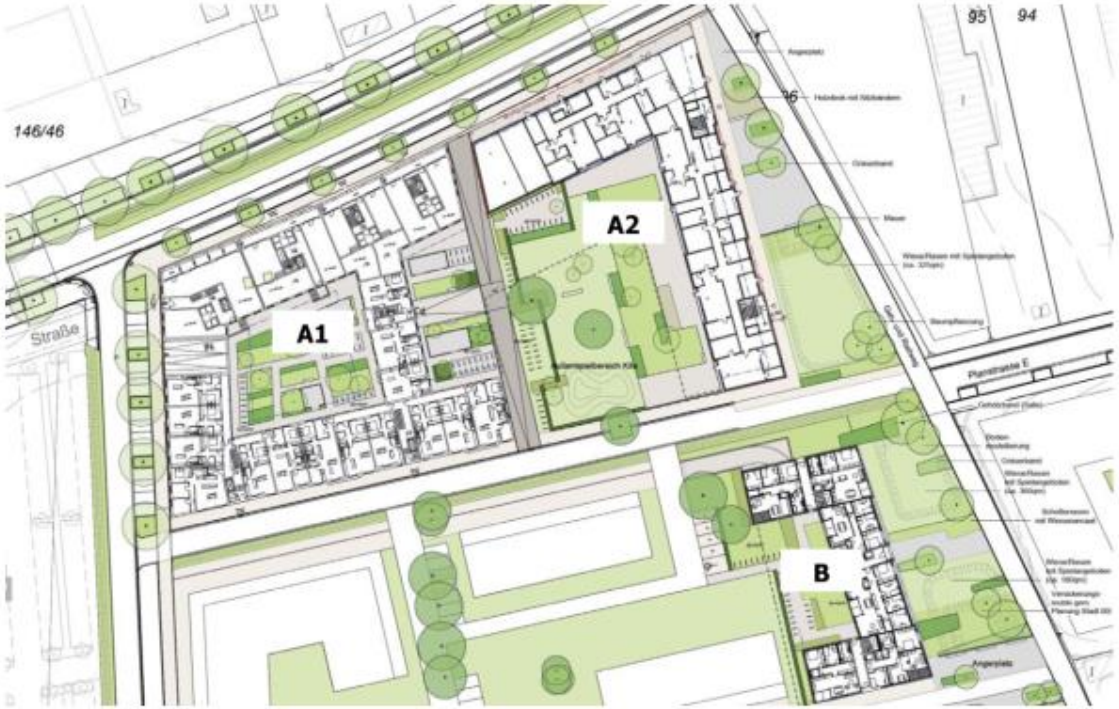
Mobilitätsstation | Fahrradwerkstatt | Packstation | Ticket-Verkauf und Info | Cafe Bäckerei Kiosk

Ladestation | Verfügbarkeit einer Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge

Projektchronologie

2013	Städtebaulicher Wettbewerb für den Bereich Taubenstraße
2014	Rechtskräftige Festsetzung des Bebauungsplans Taubenstraße
2016	Bauantrag Baufelder A1 und A2 mit Freiflächenplan und bauantragsbezogenes Mobilitätskonzept zum 1. Bauabschnitt Nördliches Ringgebiet
bis 2020	Realisierung der Baugebiete in baulichen Abschnitten

Nördliches Ringgebiet Braunschweig



Lageplan Freianlagen zum Bauantrag für die Baufelder A1 und A2 (Chora Blau Landschaftsarchitektur)

Quelle: https://www.hcu-hamburg.de/fileadmin/documents/Professoren_und_Mitarbeiter/Projektentwicklung__management/Forschung/Urbane_Freiraeume_Steckbrief_Braunschweig_Mobilitaetskonzept_Noerdliches_Ringgebiet.pdf (Abruf am 20.04.2021)

© 2021 GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Nachhaltige Stadtentwicklung - Soziale Dimension

Preis Soziale Stadt 2012
Dokumentation

Soziale Stadt
Preis Soziale Stadt 2012

'Creativhof Grenzallee' – innovativer Ort des Wissens mit Circuszelt, Trainingshalle, Kunstwerkstatt (oben), Sozialarbeiterhaus (im Vordergrund) und Qualifizierungsstätten (langes Gebäude links), in alten Zirkuswagen Büro, Café und Aufenthaltsraum.

Zusammenführung von Bewegung, Kunst, Beratung und Qualifizierung

Auftritt auf dem Stadtteilfest: Mit Selbstvertrauen und Mut gelingen Balanceakte auf hohem Niveau.

Praxistag im Bereich Bildhauerwerkstatt – Beitrag zum Hauptschulabschluss

Auftritt im Creativhof

Auftritt Projekt „Drogen- und Gewaltprävention"

Praxistag im Bereich Hauswirtschaft, Küche

Praxistag im Bereich Hauswirtschaft, Kostümefundus

Praxistag im Bereich Bildhauerwerkstatt, Schrottkunst

Soziale Stadt
Preis Soziale Stadt 2012

© 2021 GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Quelle: GdW (2012): Dokumentation Preis „Soziale Stadt", Berlin.

Baumaßnahmen - Rückbau, Umbau und Neubau

(Teil)Rückbaumaßnahmen (zzgl. Ersatzneubau)

- Kompletter Abriss
- Teilabriss
- Revitalisierung von Freiflächen
- Anpassung der Energieversorgung im Quartier
- Kreislaufwirtschaft
- Ersatzneubau

Neubau der Kräutersiedlung auf Abrissflächen in Gorbitz

Foto: Matthias Grünzig, Berlin

Quelle: https://www.db-bauzeitung.de/diskurs/stadtumbau-ost-ein-fehlschlag/#slider-intro-3

Baumaßnahmen - Rückbau, Umbau und Neubau

Umbaumaßnahmen

- Bestandsmaßnahmen
  (Instandsetzung, Modernisierung)
- Aufwertung durch Wohnumfeldmaßnahmen
- Dachaufstockungen
- Umnutzungen von Gewerbe in Wohnen

Plattenumbau in Rudolstadt © Schettler & Partner

Wohnpark Mariendorf, Berlin
Eigentümer: GEWOBAG

Anzahl der Wohnungen:
807
Wohnfläche insgesamt:
54.000 m²
Baukosten brutto (KG 300 + KG 400):
1.028 Euro pro m²/WF
Primärenergiebedarf:
40,8 kWh/(m²a)
Spez. Transmissionswärmeverlust:
0,391–0,482 W/(m²K)
Endenergiebedarf:
60,9 kWh/(m²a)

Quelle: GdW 2020: Deutscher Bauherrenpreis 2020, Dokumentation des Wettbewerbs. Berlin, S. 54

Baumaßnahmen - Rückbau, Umbau und Neubau

Neubaumaßnahmen

Wohnungen

- Optimale Grundrisse
- Unterkellerungen
- Kleinere Wohneinheiten

Grundstück und Städtebau

- Optimale Grundstücksauslastung
- Lage des Grundstücks (Anbindung an ÖPNV)
- Neues Baugebiet
- Städtebaulich ergänzende Bebauung
- Verdichtungen und Lückenschließungen
- entlang der Siedlungsachsen

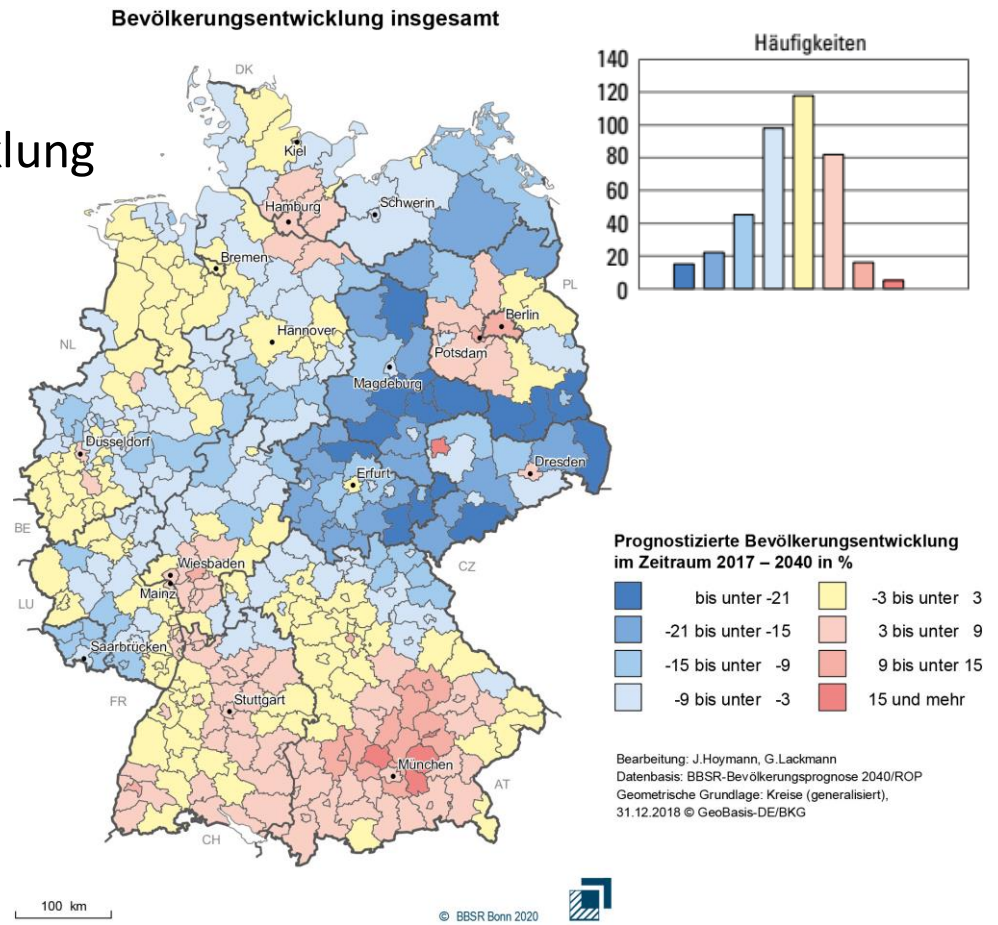
Wohnquartier Holsteinstraße, Köln

Bauherr: GAG Köln (120 WE)

Quelle: GdW 2020: Deutscher Bauherrenpreis 2020, Dokumentation des Wettbewerbs. Berlin, S. 30.

Regionale Differenzierung der Bevölkerungsentwicklung bis 2040

- Rückgang der Bevölkerung von 82,8 Mio. (2017) auf 81,9 Mio. (2040)
- Regionale Differenzierung der Bevölkerungsentwicklung (Nachfrage)
- Hoher Anteil von schrumpfenden Regionen
- Schrumpfende Regionen müssen mit Rückgängen von 20 % rechnen
- Überlagerung mit Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung (Auswirkung auf Schwarmstädte)
- Auswirkungen auf Nachfrage von Wohnungen, sozialer und technischer Infrastruktur, Steuereinnahmen der Kommunen usw.
- Unterschiedliche Leistungskraft der Wohnungsunternehmen



Quelle: BBSR 2021: Raumordnungsprognose 2040 – Bevölkerungsprognose: Ergebnisse und Methodik. Berlin/Bonn. S. 6.

© 2021 GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Handlungsempfehlungen
Baulandmobilisierung und Bodenpolitik

- Beschleunigung der Planungs- und Baugenehmigungsprozesse (9 Jahre in Berlin)
- Digitalisierung der Genehmigungsprozesse
- Verbesserung der personellen und materiellen Ausstattung der Bauämter
- Baulandkataster
- Kommunale Bodenbevorratung (Bodenfonds, außerhalb des kommunalen Haushaltes führen, Möglichkeit der Einbringung von Grundstücken der Bima prüfen)
- In den Kommunen bei Verkauf von Grundstücken statt Höchstpreisvergabe mehr Konzeptvergaben
- Vorkaufsrechte der Kommunen stärken

© 2021 GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Vielen Dank

Dr. Oliver Gewand
Referatsleiter Stadtentwicklung, Wohnungsbau und Raumordnung

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

© 2021 GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.