



Bundesverband  
Wohnen und  
Stadtentwicklung

# Strategische Stadtentwicklung in einer Mittelstadt

Bernhard Faller

# Ausgangslage – stadtentwicklungspolitisch und immobilienwirtschaftlich

- Räumliche Ausgangslage – zwischen Kassel und ländlichem Umland
  - weder urbanes Großstadtleben, noch ländliche Idylle
  - dafür Vorteile der Mittelstadt mit guter Anbindung und guter Grundausstattung
  - relativ hohe Bedeutung als Wirtschaftsstandort (hoher Einpendlerüberschuss)
  - Risiko der Abhängigkeit von VW als wichtigem Arbeitgeber
- Bislang demografische und immobilienwirtschaftliche Entwicklung im Trend der Region
- im regionalen Vergleich mittleres Preisniveau, der Lagecharakteristik entsprechend

# Hohe Unsicherheiten in den gesamtgesellschaftlichen und regionalen Rahmenbedingungen

- Grundlegende Rahmenbedingungen:
  - Hohe Unsicherheiten und Belastungen in der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (Äußere Sicherheit, Militär, Infrastruktur, Klimawandel/Dekarbonisierung, Welthandel und insbesondere Demografie (Rente, Gesundheit, Pflege) -> Vorwegabzug des BIP)
  - Unklarheiten bezüglich der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Tempo des Erholungsprozesses unklar, Negativwirkung im Bereich Zinsen und Bauleistungen (insbesondere Fachkräftekonkurrenz))
- Regionale Rahmenbedingungen
  - Entwicklungsdynamik, Flächen- und Wohnungsmarktengpässe sowie Überschwappeffekte in bzw. aus Kassel?
  - Stärkung oder Schwächung der Peripherie (Mobilität/IuK, Infrastrukturdefizite)?

# Stadtentwicklungsstrategie: „Wachsen oder Schrumpfen?“

- Statt Wachsen oder Schrumpfen: „Mitschwimmen, aber am besten eine Nasenlänge voraus“
- Erhöhung der (relativen) städtebaulichen Attraktivität (als ein stadtentwicklungspolitisches Ziel)
  - erstens für die Bewohner Baunatal
  - aber auch in Relation zur Großstadt Kassel
  - und in Relation zu den Kleinstädten und Dörfern der Region
  - und schließlich anknüpfend an den teilräumlichen Potenzialen der Quartiere/Stadtteile
- Der Rest ergibt sich dann von selbst...
  - Wachstum oder Schrumpfung in Abhängigkeit vom regionalwirtschaftlichen Kontext
  - aber Wachstumschancen und damit verbundene Investitionen nutzen
  - Neu- und Bestandsinvestitionen als Grundlage einer laufenden Erneuerung und Anpassung (qualitativ und quantitativ an die Nachfrage / Bedarfe und sonstige Herausforderungen)
  - langfristige Selbstverstärkungseffekte beachten – negativ wie positiv

# Sonderthema: Bezahlbares Wohnen

- Trotz moderater Mietpreisentwicklung in Baunatal ein Problem?
  - Steigende Wohnkosten + steigende Nebenkosten + Lebenshaltungs-/Vorsorgekosten
  - Regionale determinierte Preisniveaus – Unwirksamkeit lokaler Angebotsausweitung  
→ regionale Wohnungsmarktstrategie
  - Hohe Baukosten begrenzen die mögliche Entlastung durch den Neubau
  - Rückläufige Zahl sozial gebundener Wohnungen – Zunehmende Unterbringungsaufgaben
- Stärkung des geförderten Wohnungsbaus
  - Langfristig aufgrund schwacher Rentabilität kein bevorzugtes Feld privater Investoren, derzeit aber konkurrenzfähig
  - Ausreichendes Engagement Privater oder Anlass für kommunales Engagement (kommunale Wohnungsbaugesellschaft)?
  - Sicherung und Bereitstellung preiswerter Grundstücke (Baulandrichtlinie/Baulandmodell)

# Optimierte Außenentwicklung

- primär Arrondierungen, die einen Beitrag für den benachbarten Stadtteil leisten
  - Auslastung / Erweiterung von Infrastrukturen
  - Stabilisierung des Handels- und Dienstleistungsangebot
  - Diversifizierung des Wohnungsangebotes (Umzugsmöglichkeiten)
- Abschöpfen einer bestehenden Nachfrage im Einfamilienhaussegment; idealerweise in städtisch kompakter Bauform
  - lokale Nachfrage sowie Standort- und Qualitätsoptimierer aus der Region
- Erweiterte Gestaltungsmöglichkeiten durch aktive Liegenschaftspolitik und/oder Kooperation nutzen

# Optimierte Innenentwicklung A: Quartiersverträglich gesteuerte Nachverdichtung (gute Lagen)

- Status quo
  - Grundstücksbezogene Investitions-, Planungs- und Genehmigungsprozesse
  - Schrittweise Nachverdichtung insbesondere in den höherwertigen Lagen mit intaktem städtebaulichem Umfeld
  - Zum Teil negative Folgewirkungen und wachsende Bedenken/Widerstände
- Lösung: Stadtteil- oder Quartiersbezogene Innenentwicklungskonzepte
  - Sinnvoller Umfang der Nachverdichtung ausgehend von den Grundstückspotenzialen und der sonstigen Raumverträglichkeit (Infrastruktur, Freiraum/Grün, Klimawandelvorsorge etc.)
  - Idealerweise liegenschaftspolitisches Engagement (Konzeptvergaben) und/oder Kooperationslösungen zur Sicherung bzw. Durchsetzung von Gemeinwohlbelangen

# Optimierte Innenentwicklung B: Transformationsquartiere (einfache Lagen)

- Frage: Gibt es in Baunatal städtebaulich ungeordnete, qualitativ minderwertige Gebiete (z. B. alte Gewerbegebiete / Mischgebiete) mit einem lagebedingtem Aufwertungspotenzial?
- Normalerweise geprägt von grundstücksbezogenen, kleinteiligen Investitionsprozessen, die sich jedoch kaum vom Status quo abheben
- Lösung: Umfassendere Transformation
  - Neuordnung und Nachverdichtung Wohnen und Gewerbe
  - Neue Mobilität, mehr oder qualifiziertes Grün und Blau,
  - Optimierte soziale und technische Infrastrukturen etc.



# Schlüsselstellung des Bodens und der Liegenschaftspolitik

- Traditionelle Vorgehensweise: Bodenvorratspolitik
  - langfristiger kommunaler Ankauf von Flächen vor Bekanntwerden einer Entwicklungsabsicht und daraus entstehender Preissteigerungen
  - Refinanzierung der Entwicklungskosten und verbleibende städtebauliche und wohnungspolitische Gestaltungsspielräume
- Aufgabenstellung: Preisdämpfende Mobilisierung von entwicklungsfähigen Grundstücken
  - Klare Richtlinien für den Ankauf verbunden mit „angekündigter Untätigkeit“ bis zum Erwerb vorab benannter Schlüsselgrundstücke (Innenentwicklung) oder aller Flächen im Entwicklungsgebiet
  - Flankierender Einsatz von Rechtsinstrumenten (städtebauliche Gebote, Vorkaufsrechte, Veränderungssperren, Umlegung);
  - Gemeinsame Projektgesellschaften (Stadt/städtische Entwicklungsgesellschaft und Private)



Bundesverband  
Wohnen und  
Stadtentwicklung

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit

**vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.**

Fritschestr. 27/28 · 10585 Berlin

T +49 30 390 473-0 · E [bund@vhw.de](mailto:bund@vhw.de)