

Bauen

# Beispiel für alle Bundesländer – Ein Jahr Bauland-Offensive Hessen – Positive Zwischenbilanz – Potenzial für 6.250 neue Wohnungen

„Fehlendes Bauland ist der Flaschenhals für mehr Wohnungsbau“. Wohnungsbauministerin Priska Hinz brachte es im März 2017 auf den Punkt: Um den Mangel an Wohnungen, vor allem bezahlbaren, 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.



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 Prozent davon sollen gefördert sein. Foto: UGN-HWS / Lothar Koch

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 Millionen 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 Nassauischen Heimstätte, präsentierte Hinz am Montag 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 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau bereitgestellt. Um ihrer Vorbildrolle gerecht zu werden, erhielt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt Ende 2016 eine Kapitalerhöhung um 200 Millionen Euro. So kann das landeseigene Wohnungsbauunternehmen in den nächsten Jahren rund 4.900 zusätzliche Wohnungen bauen, das Gros davon im Rhein-Main-Gebiet. „Allein 2016 wurden hessenweit knapp 27.000 Baugenehmigungen erteilt“, schilderte Hinz die Bemühungen. „2007 waren es gerade einmal 14.000. Es passiert also schon viel, 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.“ Die landeseigenen Gesellschaften sollen die Kommunen vor allem bei der Mobilisierung von Flächen für bezahlbaren Wohnraum unterstützen. Insbesondere geht es um die Untersuchung der Entwicklungspotenziale bisher mindergenutzter oder brachgefallener Flächen

# Brand ?

## Einbruch

## Naturgefahren

# Leitungswasser- schäden

## Schimmelschäden

**Mehr Sicherheit für  
die Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft**



**SCHADEN  
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

**Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.**

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

**AVW Versicherungsmakler GmbH**

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115

E-Mail: [service@avw-gruppe.de](mailto:service@avw-gruppe.de)

[www.avw-gruppe.de](http://www.avw-gruppe.de)



Staatsministerin Priska Hinz (in Rot), Monika Fontaine-Kretschmer (Geschäftsführerin Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt), Christof Nolda (2.v.li., Baudezernent der Stadt Kassel) und Halil Öztas, Bürgermeister von Heusenstamm. Foto: UGNHWS

in integrierten Lagen von Städten und Gemeinden. 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.

## Konzeptvergabe als logische Ergänzung

Eine logische Ergänzung der Bauland-Offensive ist der 2017 vorgestellte „Leitfaden zur Vergabe von Grundstücken nach Konzeptqualität“, den die Unternehmensgruppe im Auftrag der Landesregierung erstellt hat. Das Prinzip: Kommunen sollen Grundstücke nicht an den Meistbietenden veräußern, sondern sich an der Qualität der Nutzungskonzepte potenzieller Investoren orientieren. Damit können der Wohnungsbau und weitere Ziele der Stadtentwicklung gefördert werden – etwa Infrastruktur, Bildungs- und Sozialwesen oder Ökologie. „Die Konzeptvergabe bietet Möglichkeiten, Bauland deutlich günstiger zu erwerben“, erläuterte Hinz. In Verbindung mit der Bauland-Offensive komme man dem Ziel, Hessen mit ausreichend bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, ein Stück näher. „Wir müssen das Flächenpotenzial entwickeln und an den Markt bringen.“

## „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 Schlagenbad. 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 Prozent, 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 Bauerwartungsland 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.



Das ehemalige Fernmeldezeugamt in Heusenstamm ist mehr als fünf Hektar groß. Hier könnten rund 170 Wohnungen entstehen.  
Foto: UGNHWS / Marc Strohfeldt

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 für die 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.“ Die Bauland-Offensive ist keine Konkurrenz für private Entwickler, da sie erst die zusätzlichen Flächen mobilisiert, die aufgrund der Hemmnisse bisher nicht im Fokus der privaten Akteure standen.

## Urbanes Wohnen in Heusenstamm: Gesamtpaket überzeugt

Das Gesamtpaket ist es, was auch Halil Öztas überzeugt, Bürgermeister der Stadt Heusenstamm (Landkreis Offenbach). 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 Bürgermeister Halil 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. 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 fach-marktorientierte 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, der ausgebaut werden soll. 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 weiter entwickeln können.“

## Konversion in Kassel: Alt und Neu kombinieren

Auch Kassel möchte von der Expertise der Bauland-Offensive profitieren. Die dritt-größte 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 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 Knowhow, 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.“



### Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/ Wohnstadt

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/ Wohnstadt mit Sitz in Frankfurt am Main und Kassel bietet seit 95 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Sie beschäftigt rund 730 Mitarbeiter. Mit rund 60.000 Mietwohnungen in 140 Städten und Gemeinden gehört sie zu den führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Der Wohnungsbestand wird aktuell von rund 260 Mitarbeitern in vier Regionalcentern betreut, die in 13 Service-Center untergliedert sind. Unter der Marke „ProjektStadt“ werden Kompetenzfelder gebildet, um nachhaltige Stadtentwicklungsaufgaben durchzuführen. Bis 2021 sind Investitionen von rund 1,5 Milliarden Euro in Neubau von Wohnungen und den Bestand geplant. 4.900 zusätzliche Wohnungen sollen so in den nächsten fünf Jahren entstehen

Kassels Baudezernent Christof Nolda (re.) und Ulrich Türk (Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/ Wohnstadt, Leiter Fachbereich Stadtentwicklung Hessen Nord) machen sich vor Ort ein Bild von den Möglichkeiten auf dem Gelände der ehemaligen Jägerkaserne. Foto: UGNHWS / Lothar Koch

Konkret geht es um das 4,9 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, mit Hilfe der Bauland-Offensive Alt und Neu miteinander zu kombinieren. In dem denkmalgeschützten Altbestand sollen moderne Wohnungen entstehen, auf den rund zwei Hektar großen Exerzierflächen im Zentrum des Geländes neuer Wohnraum in Form von Geschosswohnungen. Mindestens 40 Prozent 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**

Damit Käufer und Mieter sich  
schon vor dem Einzug  
**wohlfühlen.**

Exposés, Online-Vermarktung,  
Vermietungsförderung



stolp+friends  
Immobilienmarketing  
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | [www.stolpundfriends.de](http://www.stolpundfriends.de)