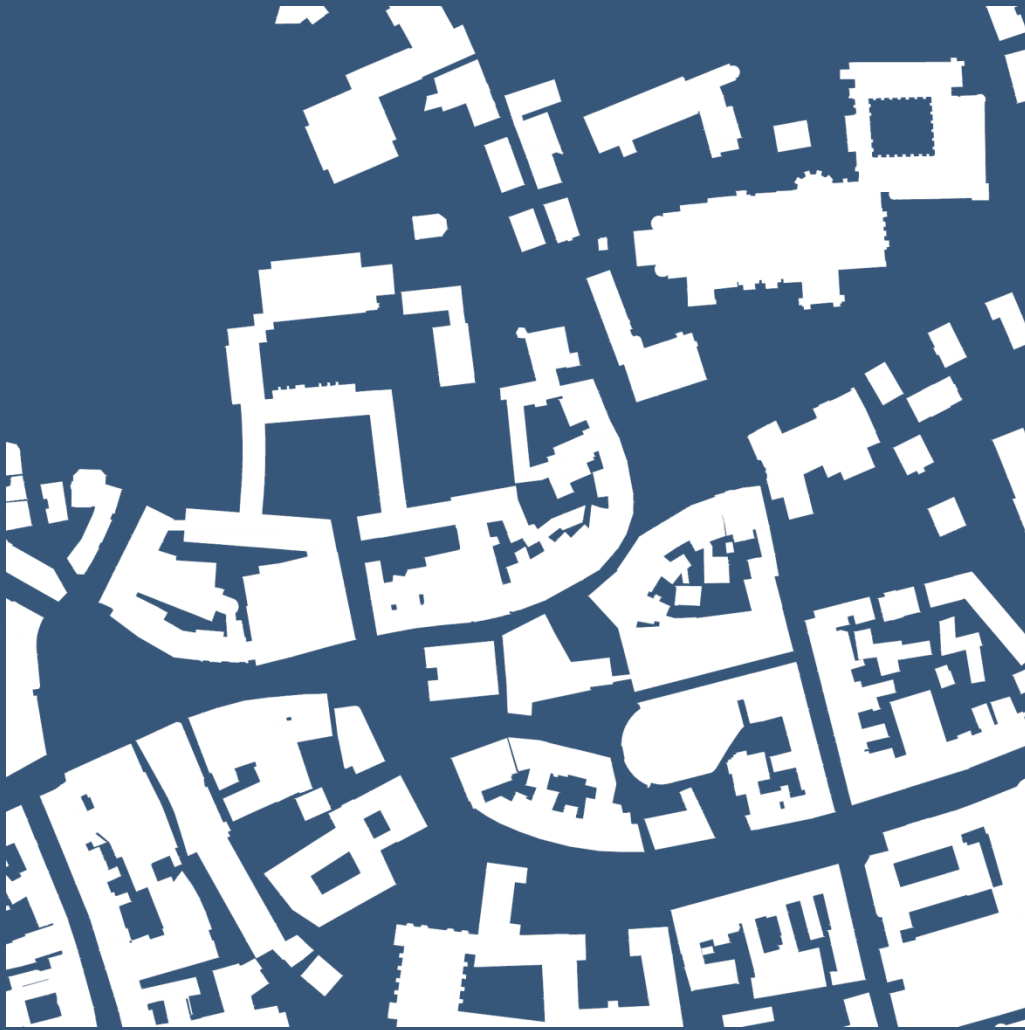




Kommunales Grundstücksmanagement

Das Paderborner Modell

Volker Schultze
Leiter Stadtplanungsamt

Herford, 17.09.2018

Wohnen in Paderborn

- Demographie und bleibeberechtigte Flüchtlinge
- Paderborn als wachsende Großstadt
- Je nach Berechnungsmethode für die Stadt 4500- 5500 WE
- D.h. ca. 900 – 1100 WE pro Jahr (2016-2020)
- Fertigstellungen durchschnittlich 550 -600 WE pro Jahr
- Insbesondere Bedarf an bezahlbarem Wohnraum
- Wettbewerb um knappe Grundstücke

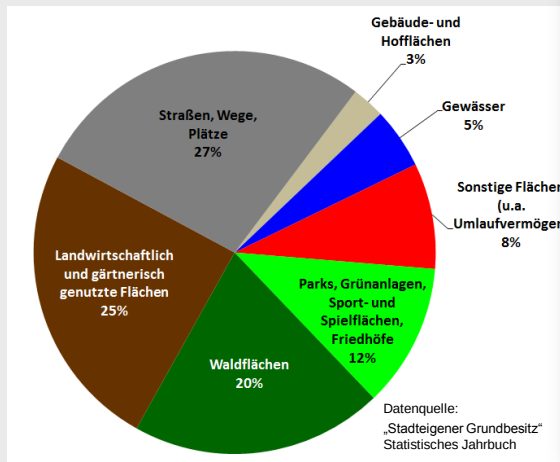
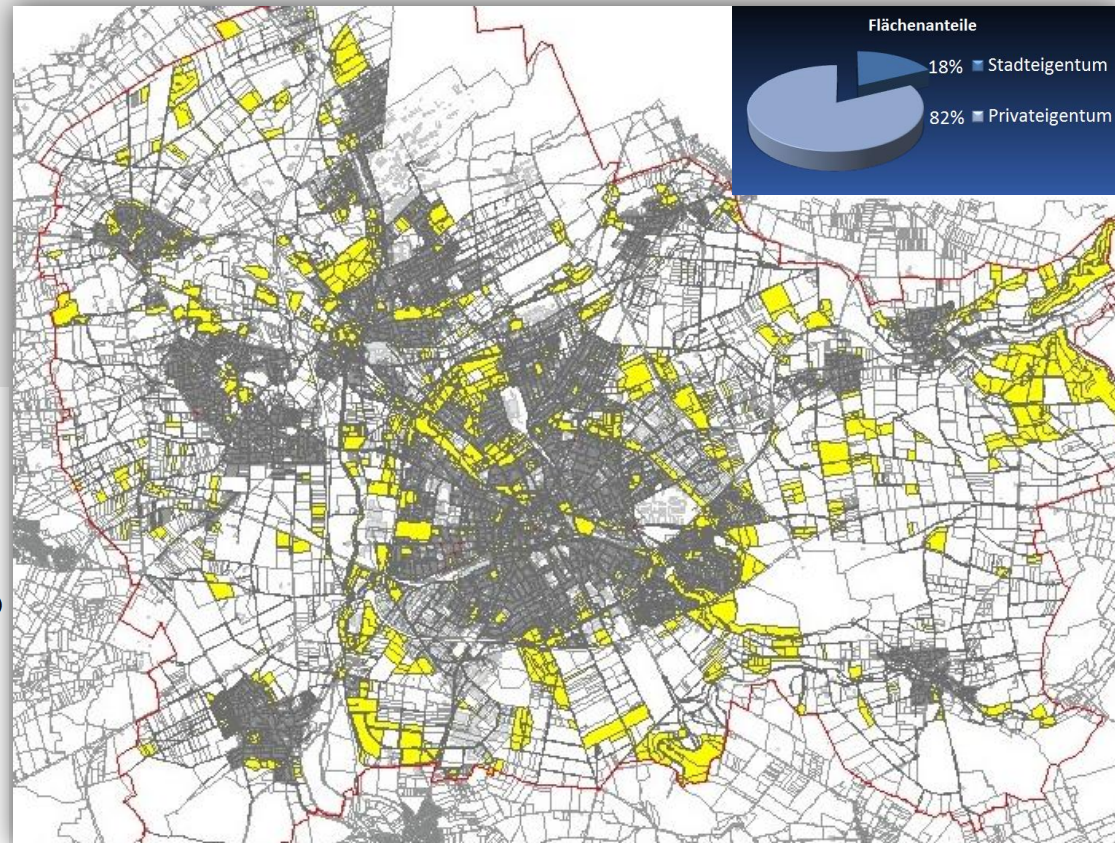
Städtisches Eigentum

Fläche der Stadt Paderborn:

rd. 180 km²

davon städtisches Eigentum:

rd. 32 km²



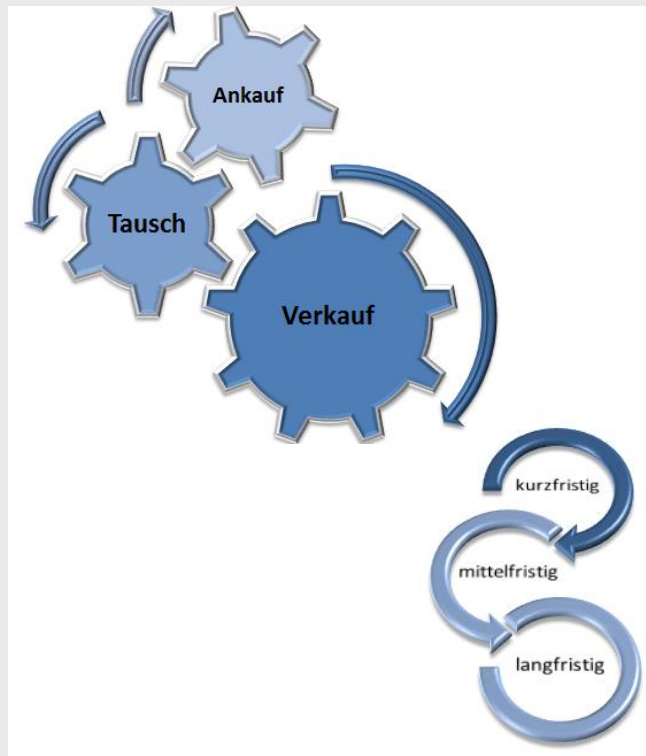
Grundstücksmanagement als städtische Strategie

einer attraktiven, ökonomisch stabilen, sozial- und umweltgerechten Bodenvorratspolitik

- ▶ **Wohnbauland**
zu sozialverträglich angemessenen Konditionen.
- ▶ **Gewerbeflächen**
zur Ansiedlung neuer Betriebe bzw. als Erweiterungspotenziale bestehender Betriebe.
- ▶ **landwirtschaftliche Areale**
als Entwicklungs- und Tauschflächen.
- ▶ **Ausgleichs- und öffentliche Grünflächen**
zur Herstellung einer ökologischer Ausgewogenheit.
- ▶ **öffentliche Bedarfsflächen**
zur Sicherung von infrastrukturellen Maßnahmen.
- ▶ **Innerstädtische Entwicklungsschwerpunkte**

Städtische Bodenvorratspolitik

zur Sicherung attraktiver Grundstücke
zu moderaten Konditionen



Grundstücksmanagement

bedeutet

im Einklang mit der Regionalplanung
und den Zielen der (räumlichen) Stadtentwicklung zu stehen.

bedeutet

die Berücksichtigung der demographischen
Entwicklung und Trends für Paderborn.

bedeutet

die für ein Oberzentrum erforderlichen
Infrastruktur und Freiräume zu sichern.

bedeutet

eine ausgewogene Bodenvorratspolitik
als Reaktion auf Angebot und Nachfrage.

bedeutet

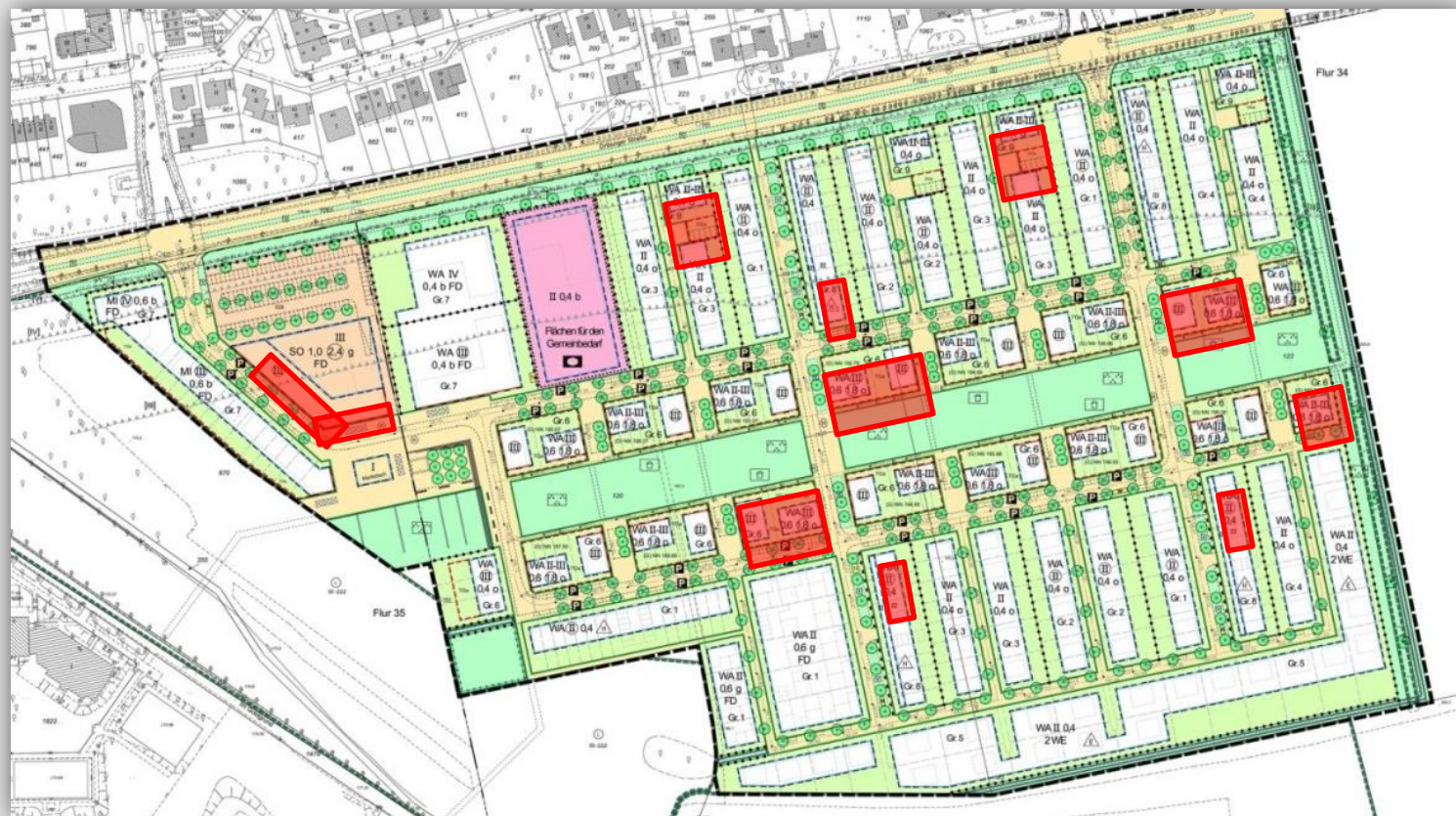
die individuelle Beteiligung der Alteigentümer
an der Baulandentwicklung.

Vergabeschwerpunkte im Neubaugebiet Springbach Höfe

- Mehrgenerationen Wohnen ●
- Wohnen und Arbeiten ●
- Nahversorgung ●
- Wohnen an der Grünen Mitte ●
- Wohnhöfe ●
- Kindertagesstätte ●
- Gartenhofhäuser ●
- Solarhaus 100 ●



Geförderter Wohnungsbau



Konzeptvergabe am Beispiel Neubaugebiet Springbach Höfe

- Bildung des Auswahlgremiums (Interne und Externe)
- Schwerpunkte der jeweiligen Vergabe definieren und Bewertungsmatrix festlegen
- Exposé erarbeiten und publizieren
- Eingang der Konzepte
- Bewertung der Konzepte durch das Auswahlgremium
- Bewertungsmatrix zur Darstellung der Punkteverteilung auf die Bewerber
- Bekanntgabe der Bewertungsergebnisse an die Bewerber

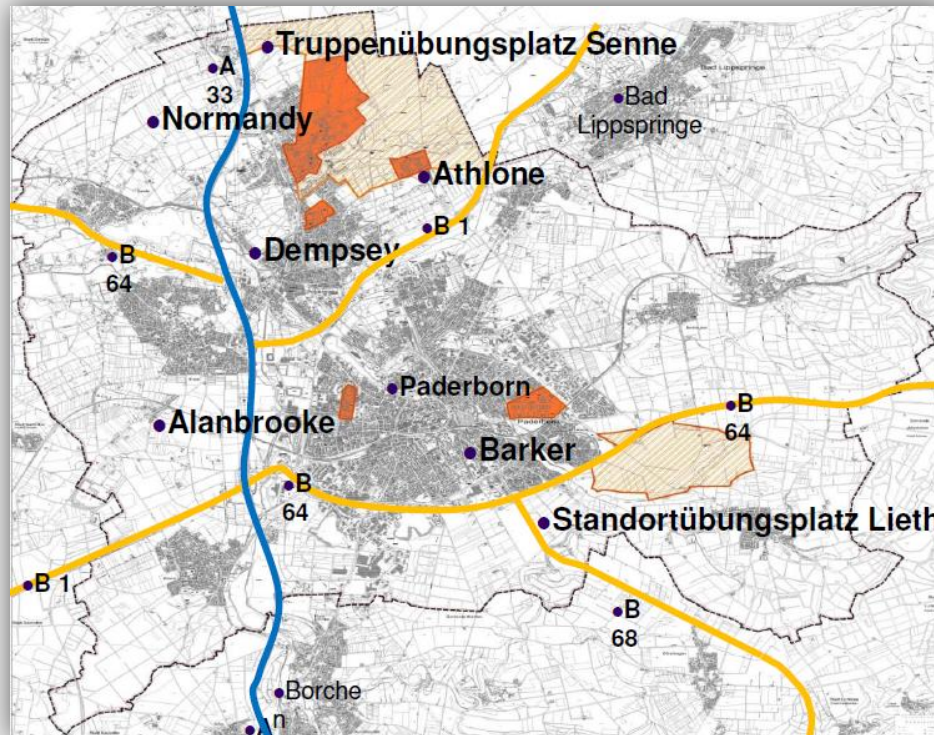
Kaufpreisfestsetzungen Springbach Höfe

● Mehrgenerationen Wohnen	180 €/qm	
● Wohnen und Arbeiten	200 €/qm	Mindestkaufpreis
● Nahversorger	200 €/qm	Mindestkaufpreis
● Grüne Mitte	195 €/qm	Maximalkaufpreis
● Wohnhöfe	160 – 235 €/qm	Differenzierung im Konzept
● Gartenhofhäuser	210 €/qm	
● Solarhaus 100	175 €/qm	

Prozessablauf am Beispiel Neubaugebiet Springbach Höfe

- bis 2014 Erwerb der Flächen
- 2015 Städtebaulicher Wettbewerb
- 2016/17 Bauleitplanverfahren
- 2016/17 Ausbauplanungen
- seit April 2017 Erschließungsarbeiten (4 Bauabschnitte)
- 2017/18 Vergabekonzept und Erstellung Exposé
- ab 2018 Vergabeverfahren und Verkauf der Grundstücke
- ab 2019 Bebauung der Grundstücke

Konversion



- 5 Kasernenstandorte
- Truppenübungsplatz Senne
- Standortübungsplatz Lieth
- Vielzahl an Infrastruktur- und Wohnfolgeeinrichtungen
- ca. 9.000 Briten in PB
- ca. 620 Zivilbeschäftigte

Alanbrooke Kaserne



- 18 ha, 1,5 km von Innenstadt
- Ankauf durch Stadt vorgesehen
bis Januar 2019
- Umsetzungszeitraum ca. 10 Jahre

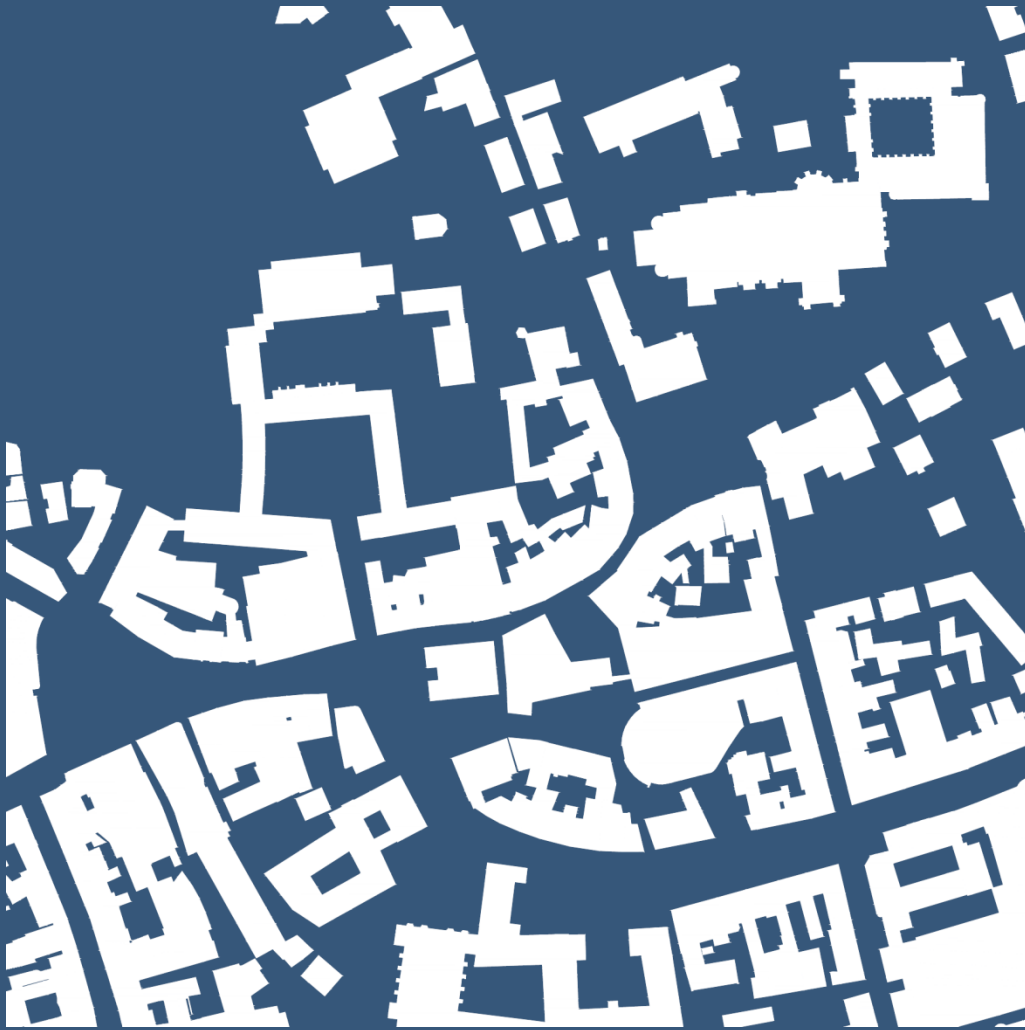
Britisches Wohnen

1500 Wohneinheiten davon
ca. 800 im Eigentum BIMA
Rest privat



Fazit

- Bodenvorratspolitik seit den 1960er Jahren
- Differenzierte (städtebauliche) Kalkulation zwischen GE- und W-Flächen
- Keine Vollkostenrechnung
- Z.T. sehr langfristige Verhandlungen und Ankaufsprozesse
- Margen für die Stadt abhängig vom Einzelfall
- Zügige und vollständige Bebauung umsetzbar
- Kommunales Grundstücksmanagement wichtiger Faktor für die Stadtentwicklung



Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit!