

Auftaktveranstaltung der Baulandinitiative Rheinland-Pfalz

GUT WOHNEN IN DER REGION!



Erfahrungen als Innenentwicklungsmanager
der Stadt Trier

2017 - 2019 Innenentwicklungsmanager der Stadt Trier

(angesiedelt im Amt für Stadtentwicklung und Statistik)

Im BBSR ExWoSt-Forschungsfeld

Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen –
Erhebung und Erprobung von Bausteinen eines aktiven Managements

- Immobilienkaufmann (IHK)
- Gepr. Immobilienfachwirt (IHK)
- Dipl. Immobilienwirt (DIA)
- Bachelor of Arts
- CIS HypZert (F)



Kurze Vorstellung



Welche Zielsetzung wurde verfolgt?

Welche Beratungsleistung wurde erbracht?

Was interessiert die Grundstückseigentümer?

Wie gelingt der Spagat zwischen städtischen und privaten Interessen?



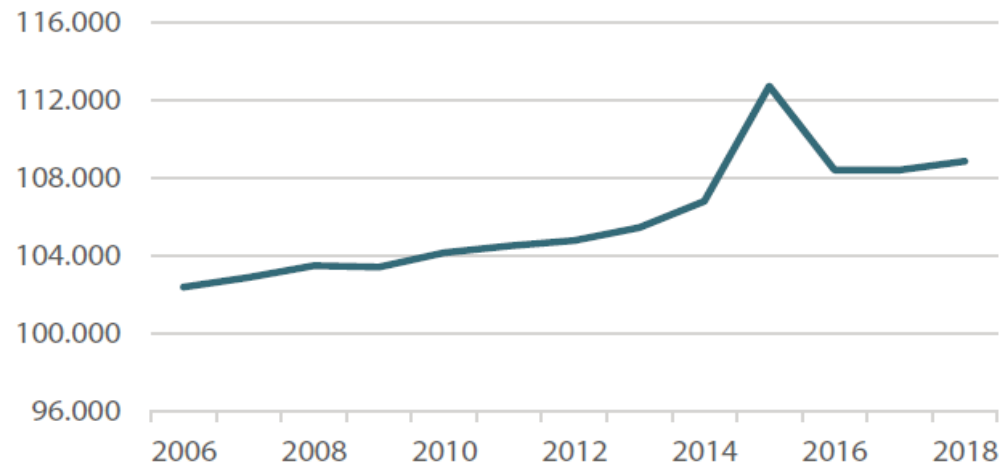
Welche Zielsetzung wurde verfolgt?

- Aktivierung von Potenzialflächen in der Innenstadt von Trier für die Nutzung Wohnen
- Identifizierung und Segmentierung von Potenzialflächen (z.B. Baulücke, Bauen in zweiter Reihe, Aufstockungspotenziale)
- Zusammenführung und Vermittlung von Know-how
- Kontaktaufnahme mit Grundstückseigentümern
- Erkennen von Chancen und Hemmnissen der Innenentwicklung

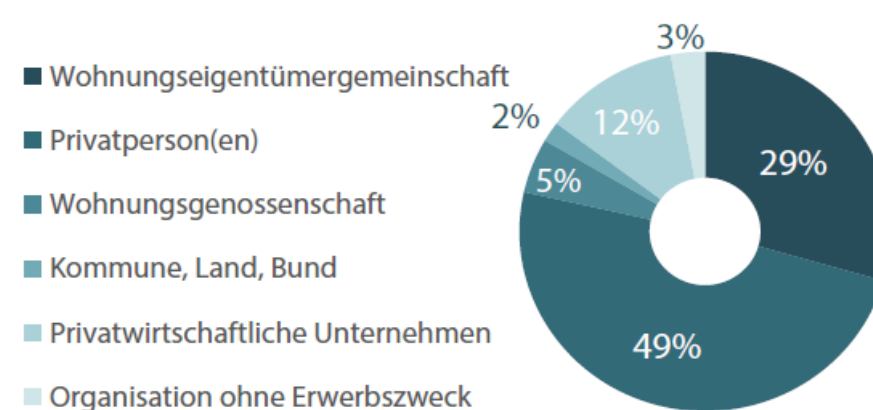
Welche Beratungsleistung wurde erbracht?

- Grundlage war eine umfassende Analyse der Wohnungsmarktdaten inkl. Prognosen (Bevölkerungsvorausberechnung)
- Vermittlung von Kontakten zu z.B. Ämtern und Fördermittelgebern (z.B. Infrastrukturbank RLP)
- Einschätzungen zu z.B. ortsüblichen Mieten und Preisentwicklungen
- Informationen über nachgefragte Wohnformen (z.B. micro apartments)
- Begleitung der Eigentümer bei Terminen (Architekten, Ämtern) und unverbindliche Analysen zur möglichen Wirtschaftlichkeit des Projekts

Bevölkerungsentwicklung (2006-2018)



Wohnungen nach Eigentumsform des Gebäudes (2011)



INNEINSTADT
PROAKTIV
BAUHERREN
VISUALISIERUNGEN

GUTACHTERAUSSCHUSS
IMMOBILIENPREISE
PARKPLÄTZE

ERBBAURECHT
MIETSPIEGEL
WOHNUNGSPREISE
UMNÜTZUNG

LANDESDENKMALPFLEGE
FÖRDERUNGEN
ATTRAKTIVE
LUXEMBURG
KFW

DENKMALSCHUTZ
BRANDSCHUTZ
WOHNTRENDS

STELLPLATZABLÖSE



Stuttgarter Ufo

(<https://www.cube-magazin.de/magazin/stuttgart/artikel/es-ist-gelandet>)

Was interessiert die Grundstückseigentümer?

Der Hintergrund

- Die Stadt kommt durch den Innenentwicklungsmanager aktiv auf die Eigentümer zu
- Diese neue Rolle ist zu erläutern (ExWoSt-Forschungsfeld)

Die Beratung

- Identifizierung von Potenzialen
- Immobilienwirtschaftliche Analysen (u.a. Rentabilität, Trends, Marktentwicklung))
- Kontakte zu z.B. Fördermittelgebern oder in die Verwaltung hinein
- Ggf. Sind die Eigentümer auch “nur” daran interessiert mitzuteilen, welche Hemmnisse vorhanden sind

Die Rahmenbedingungen

- Kostenfreie Leistung, kein Anspruch auf Beratung, Unverbindlichkeit z.B. in Bezug auf Genehmigungsfähigkeit o. technische Machbarkeit

Wie gelingt der Spagat zwischen städtischen und privaten Interessen?

1. Zu Beginn behutsames Herantasten an das Innenentwicklungsmanagement
2. Jedes Areal bzw. jede Baulücke hat ihre Geschichte. Investoren oder bekannte Wohnungsmarktakteure könnten ohne umfassendes Wissen zur Sachlage negativ reagieren.
3. Angebot schaffen (z.B. durch Wohnungsmarktanalysen, Wissen zur Verfügung stellen, Visualisierungen)
4. Ziele des Innenentwicklungsmanagement mit den Verantwortlichen definieren (Beispiel Trier: Innenentwicklung als Chefsache)

Wie gelingt der Spagat zwischen städtischen und privaten Interessen?

5. Klare Kommunikation über die Möglichkeiten des Innenentwicklungsmanagers und dessen Kompetenzen (keine zweibeinige Baugenehmigungsbehörde)
6. Keine falschen Erwartungen wecken
7. Ab einer gewissen “Projektreife” -> Aufgabe des Innenentwicklungsmanagers erfüllt und Überführung in die z.B. “normalen behördlichen Prozesse”
8. Aus Hemmnissen können Chancen werden -> Erfahrungen aus vielen Einzelfällen können Rückschlüsse auf strukturelle Probleme geben (Beispiel: Stellplatznachweis)

Willkommen im Pop-up-Büro

in der Neustraße: Stadtverwaltung ergreift die Initiative und zieht zeitweise in Läden ein

at sich in der et. Das hat i Rathaus zu hritt, um et-and in der n. Das neue glicherweise ern.

n Leerstände kommen und . Wenn sich er Einkaufs- ortgt das bei Immobilien- ummerfalten straße gehört von inhaber- nzehandels- omie zu den en in Trier. Zeit standen dem Handel amt gibt es in (ohne Gast-) Quadratme- Stand Ende es nun gleich raße am süd- gerzone. Dra- n noch nicht, des Amtes für statistik haben



Leerstand vertrieben. Mit einem „Pop-up-Büro“ und dem Mitarbeiter Daniel Mertens ist die Stadtverwaltung...

So sind 1355 Personen als einfache und Statistik

100 neue Wohnungen

sch könnten in menden Jahren b des Alleenrings e Menschen hnen. Doch stümer- und uktur verhindert macht die Arbeit planer mühsam.



So könnte die Überbauung eines Parkplatzes wie der Irminenfreihof aussehen. Konkret geplant ist das derzeit allerdings nicht.

GRAFIK: PROF. HENNER HERRMANN/HERRMANNARCHITECTEN, VALLENDAR

NEUBERT

streit über neue Bauge- er wird inzwischen auch geführt. Ob die Normen- e gegen die Entwicklung Hof Erfolg haben wird, egen. Eines der Haupt- der Gegner dieses Pro- eben dem Naturschutz eis auf die großen Por- Innenstadt für neuen . Beim Anblick von zu- plätzen, barackenähnli- dlungen in Hinterhöfen achlandschaft, die sich äsentiert wie die Nord- tränen Stadtentwick- restoren die Augen. „Die von Trier hat ein Wohl- zial für 5000 zusätzliche , ist Johannes Wetnand Der Leiter des Amtes für klung und Statistik weiß wie schwer es ist, dies Ansätzen zu realisieren. ben 9800 Menschen in- Alleenrings. Drei Viertel

mern hätten sich bislang elf interes- siert gezeigt. „Wenn wir bis Ende des kommenden Jahres vier bis fünf Pro- jektideen realisieren können, wäre

Möglichkeit, „idealen städtischen Wohnraum zu schaffen“. Sofern der zunehmende Online-Handel tat- sächlich die starke Einzelhandels-

Wohnungsbau genutzt werden kön- nen.“ Mit seiner Firma wird der Arch- itektur-Professor in Köln zwei

O ECHSLE
Wein- & Fischh
 FUSSGÄNGERZONE TRIER · Palaststraße 5-7 · 1
 www.oechsle-weinhaus

ANGEBOTE DER

gültig bis Donnerstag, den 0:

Frau Marlies Dostert, **FANGFRISC**
 Fischfachverkäuferin
 empfiehlt diese Woche: **BESTE Q**
Matias D

Ra
 Öffnu

Für einige stä
 veröffentlicht
 eine Übersicht
Bürgeramt (de): Montag, Mittwoch, 7 bis 18, Freitag
Amt für Kf Fahrerlaubr (17-19): Fahr Montag bis F nerstag zusätz **Zulassungsst** tag, Mittwoch und Donnerstag **Straßenverk bauamt** (Th Montag, Mitt bis 12/14 bis Uhr und nach Bewohnerpar Montag bis M **Amt für So** (Gebäude II/I **Soziale Ange** Mittwoch, Fr Uhr, **Wohnu** Mittwoch, Fr Uhr. **Wohnb** Montag/Mitt Uhr. **BauBür** (hof): Montag, Freitag, 8.30 bis 16 Uhr. **Unter**



Quelle: Prof. Hermanns Architekten

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Daniel Mertes

www.mertestate.com