APRIL 2018

MAGAZIN FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

GARTEN + LANDSCHAFT

STÄDTE FÜR MORGEN

WIE GEHT GROSSWERDEN? STÄDTE IM WACHSTUM

plus

Grau als neues Grün:
Alain Thierstein im Gespräch

Work-Life-Blending im Check

Sichtachse: Neue Regierungs-
landschaften

UM DIE ECKE GEDACHT

Innerstädtische Potenzialflächen identifizieren und sie neu nutzen – das ist das Ziel des kommunenübergreifenden Projekts „innenstatt-aussen". Hanau ist seit 2014 Pilotstadt und testet in diesem Rahmen ein kommunales Immobilienportal. Eine Projektvorstellung.

ANNETTE KOLKAU

AUTORIN
Anette Kolkau ist Pädagogin und Journalistin. Sie arbeitet seit den 1990er-Jahren für regionale Strukturprogramme in NRW, so auch die IBA Emscher Park. Aktuell für das Bergische Städtedreieck.

Rund 98 500 Menschen leben heute in Hanau, und damit in einer Stadt, von der nach dem Zweiten Weltkrieg fast nichts mehr übrig war: Nach dem letzten Bombenangriff 1945 blieben von 450 nur sieben Häuser stehen. Der Neuanfang verlief rasch und radikal, zeitgemäße Bebauung ersetzte den mittelalterlichen Stadtkern. Jedoch ringt die Stadt aufgrund von Ladenleerstand, Restgrundstücken und Baulücken bis heute um eine stabile Innenstadtstruktur und Stadtidentität. Zudem kämpft das Rhein-Main-Gebiet mit Flächenknappheit. Die Region wächst und benötigt Wohnraum. Parallel hierzu stehen seit der Novellierung des neuen BauGB im Jahr 2013 die Innenstädte wieder neu im Fokus. Ergo: Die Kommunen müssen ihre zur Verfügung stehenden Flächen in der Stadt erfassen und katalogisieren: Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist das Thema. Auf eben diesem setzt die Strategie der Stadt auf: Mit dem Ziel eines funktionierenden Stadtkerns nimmt Hanau am Projekt „innenstattaussen" teil. So entstand das gleichnamige Projekt in Hanau: In Kooperation mit der dort ansässigen Deutschen Gesellschaft für Innenentwicklung (dgi) – einem Zusammenschluss verschiedener Unternehmen aus Hanau und Umgebung – führte die Stadt mit unterschiedlichen städtischen Ressorts einen Workshop durch: Eine erste Sammlung potenzieller Entwicklungsflächen entstand. Anschließend systematisierte man das Ganze und erarbeitete eine Softwarelösung. Seitdem dient das sogenannte Kommunale Immobilienportal – kurz KIP – der Erfassung und Verwaltung der Areale. Hanau war ab dem Zeitpunkt Pilotstadt für das neugeborene Projekt „innenstatt-aussen". Eine erste Sichtung ermittelte rund 60 Flächen beziehungsweise Immobilien mit einer Größe von 15 Hektar. Anschließend führte das Projekt fünf Projekten eine neue Nutzung zu.

DAS PORTAL IM ÜBERBLICK

KIP ist eine Internet-Plattform, die den Immobilien- und Flächenmarkt abbildet. Grundstücke, Neubaugebiete, Wohnungen, Pachtgrundstücke, Häuser (zur Miete oder als Kaufobjekte), Gewerbeobjekte oder Gewerbeflächen – all das wird auf dem Portal dargestellt, ebenso wie Potenzialflächen. Sowohl Wirtschaftsförderung als auch Stadtentwicklung und Stadtmarketing

Vorher-Nachher-Bild der Rosenstraße 10: Das Eckgebäude in der Hanauer Innenstadt konnte durch das Kommunale Immobilienportal umfangreich saniert werden.

profitieren von dem transparenten Gesamtüberblick. Nicht zuletzt die politische Entscheidungsfindung unterstützt die komplette Marktübersicht, sondern auch eine überlegte, ganzheitliche Stadtentwicklung: So können die Nutzer des Portals, beispielsweise Stadtplaner, auf einen Blick sämtliche Baulücken in der Stadt erfassen. Da nicht jede Fläche für den Handel auf dem freien Markt gedacht ist oder im besonderen Fall zu Standortentscheidungen von Unternehmen beiträgt, bietet das KIP außerdem ein Modul an, in dem Wirtschaftsförderungen in einem geschlossenen Raum zwischen Anbietern und Interessenten vermitteln.
Auch der Bürger kann beim KPI aktiv werden: Hat er eine Brache oder einen Wohnraum gesichtet, meldet er diese beim Leerstandmelder des Portals. Außerdem entwickelte die Initiative im Fahrwasser von KIP ein Crowdfunding-Projekt, das sich an die Bürger richtet: Bei einem digitalen Immobilieninvestment über KIP stellt man das Geld als Bürgerkredit zur Verfügung und die Bürger erhalten eine finanzielle Gegenleistung zusätzlich zur Tilgung in Form einer Verzinsung. Die Kommunen haben dazu keine Genehmigung, daher bietet sich das KIP als Mittler an.
Die Daten im KIP-Portal sind eine erste Orientierung und die Basis für einen anschließenden Dialog zwischen Stadt und Eigentürmern.
Seit 2014 arbeitet die Stadt mit dgi und dem Werkzeug KIP. Seitdem führte man 13 Areale einer neuen Nutzung zu. Mittlerweile sind es 500 Kommunen und Landkreise deutschlandweit, die ihre Potenziale auf KIP präsentieren, Flächen mit Potenzial erkennen, dokumentieren, besser nutzen und vermarkten – KIP ist zumindest ein großer Kommunikationsbaustein, der am Anfang solcher Prozesse steht.

Fotos: Stadt Hanau