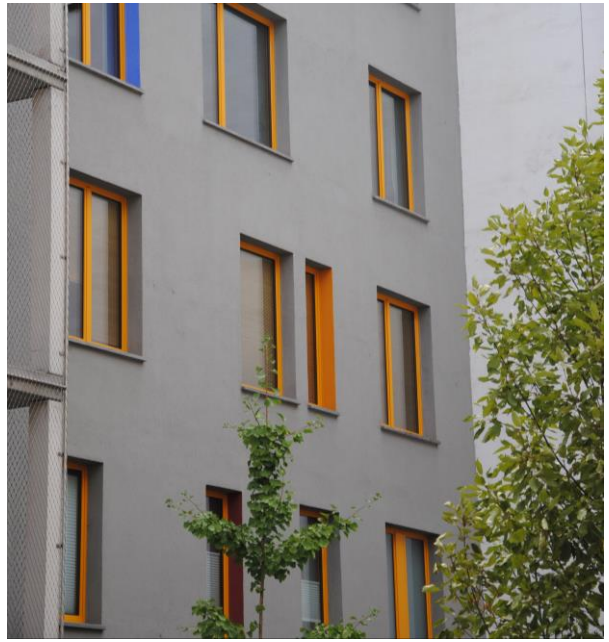
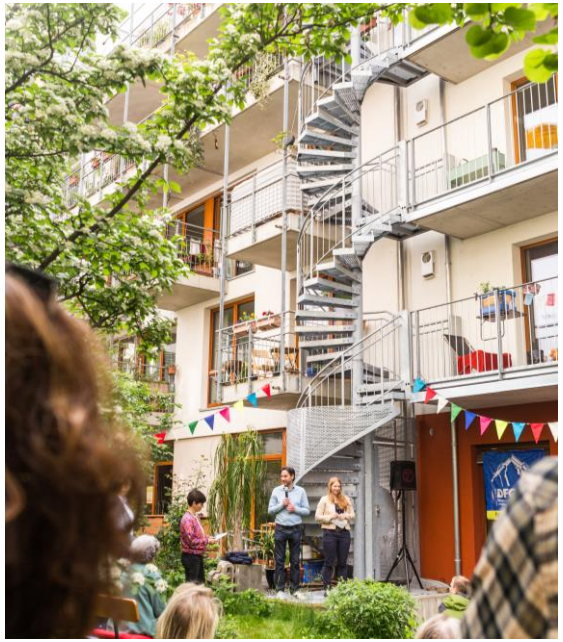




Fotos: Netzwerk Frankfurt ev., Holger Baldauf

Das Frankfurter Konzeptverfahren – ein lernender Prozess

Chancen einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik

Frankfurt am Main - Eckdaten

- Bevölkerung Ende 2022 in Frankfurt:

  767.609 Einwohner:innen, bis 2045 über 840.000 EW

- Wohnungsbedarf bis 2030:

  ca. 70.000 neue Wohnungen

- Haushaltsnettoeinkommen:

  unter 1.300 Euro: 20,5%; unter 2.000 Euro: 43%

- Situation auf dem Wohnungsmarkt:

  Angebotsmieten 14,- €/qm
  Neubaueigentumswohnungen Ø über 8.000 €/qm
  → 69 % der Frankfurter:innen sind unzufrieden

Der Frankfurter Baulandbeschluss
Paradigmenwechsel in der Bodenpolitik

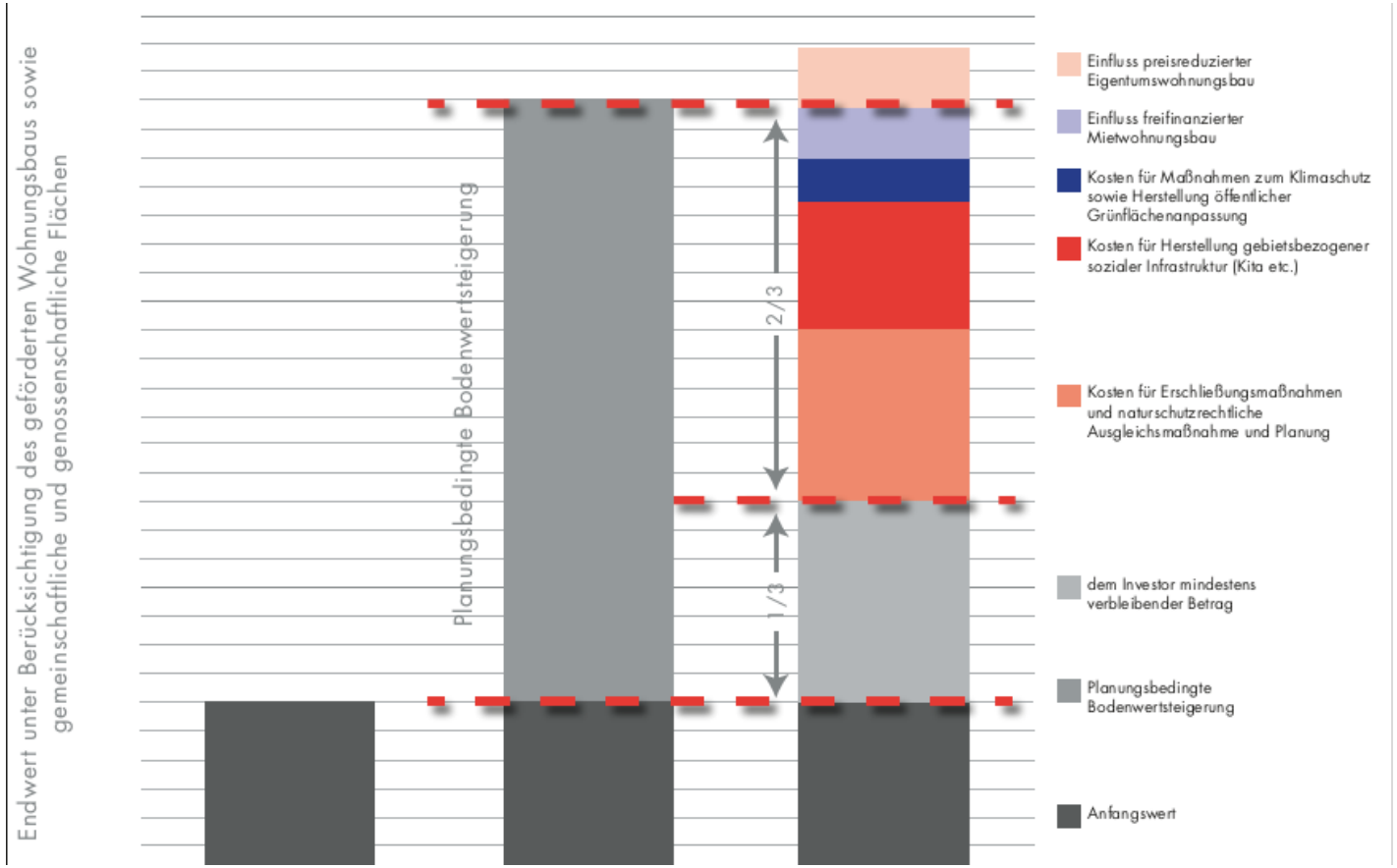
- Erarbeitung eines Grundsatzbeschlusses zur sozialgerechten Bodennutzung:
  - Konsequente Umsetzung von Quoten für geförderten Wohnraum
  - Implementierung des gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnens
  - Stärkung der Konzeptvergabe

    (beste Idee enthält Zuschlag, nicht der höchste Preis)
  - Zugriff auf Boden (strategisches Liegenschaftsmanagement)
  - Transparente Kostenbeteiligung für öffentliche Grünflächen

    und soziale Infrastruktur (Schulen, Kitas)
  - Beschluss 2020

Quoten für lebendige Quartiere

Angemessene Kostenbeteiligung –
Modellrechnung



Regelungen des städtebaulichen Vertrages (immer bei Wahrung Angemessenheit im Einzelfall)

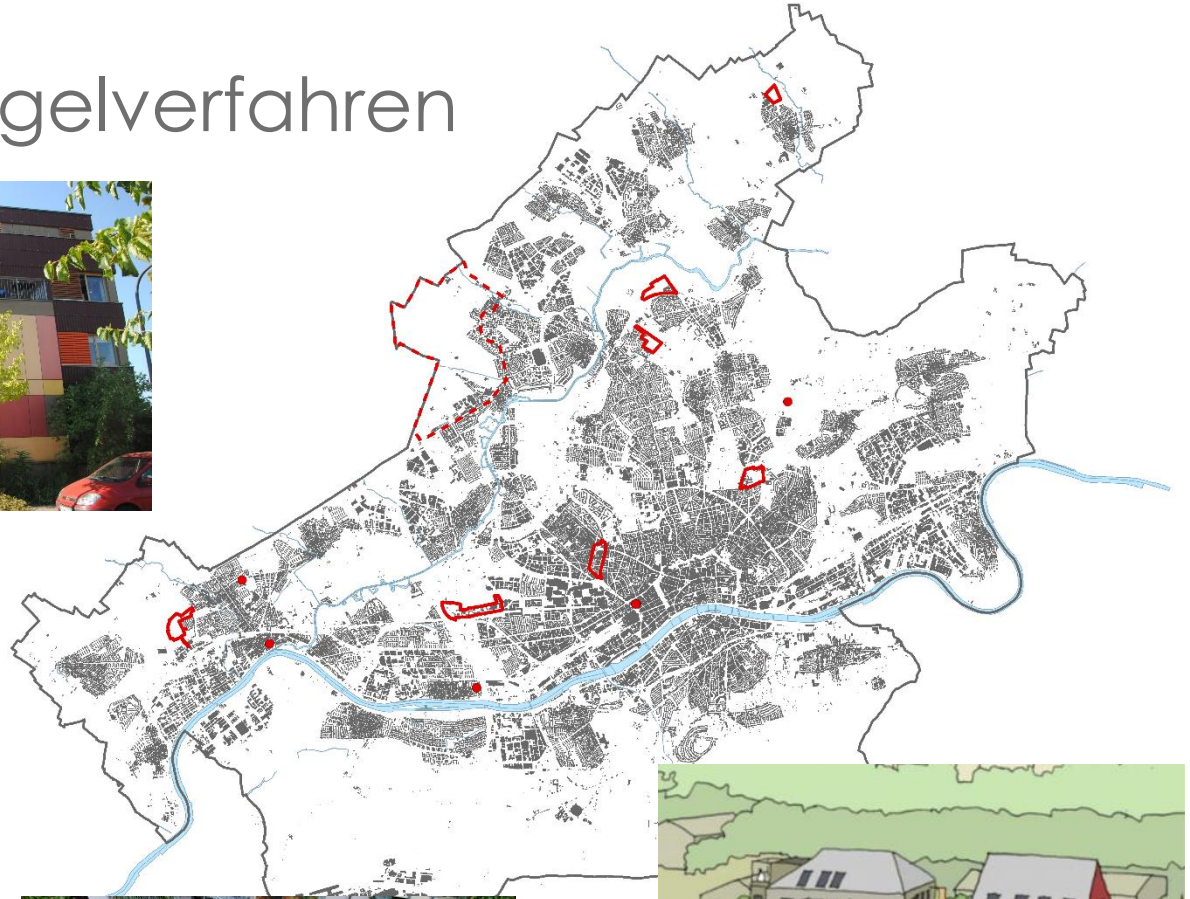
- Wohnraumquoten
- Katalog der Kostenbeteiligungen
  - Erschließungskosten
  - Soziale Infrastruktur - Kindertagesstätte, Grundschule
  - Öffentliche Grünflächen, Klimaschutz und -anpassung
  - Kosten für Planung und Gutachten

Stadtentwicklung mit innovativem Wohnen – die guten Gründe

- Vielfältigen Quartiersentwicklung
- Identitätsbildung im Quartier
- Förderung architektonischer und städtebaulicher Innovation
- Bedarfsorientierter Wohnungsbau
- Gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung
- Erhöhung der Akteursvielfalt
- Kostenstabiles Wohnen

Konzeptverfahren

vom Einzelprojekt zum Regelverfahren



Fotos: Netzwerk Frankfurt ev., Dezernat Planen und Wohnen

Welche Liegenschaften vergibt Frankfurt nach dem Konzeptverfahren?

- Städtische Liegenschaften

  seit August 2016 wurden 4 städtische Flächen/Häuser vergeben

- Ankauf über Liegenschaftsfonds

  seit April 2017 wurden 3 angekaufte Flächen/Häuser vergeben

- Neubaugebiete

  seit Sommer 2019 wurden 8 Flächen für den Neubau vergeben

- Vergaben nach Mietmodell

  aktuell 2 Vergaben in Vorbereitung

Aufbau eines Konzeptverfahren

Grundzustimmung zum Baulandbeschluss durch Eigentümer
zu Beginn des Prozesses wird eine „Grundzustimmung“ unterschrieben

Festlegung auf Flächen und Standorte für Konzeptverfahren
Wie viel Bruttogrundfläche Wohnen entsteht insgesamt neu, welche Quoten werden wie gebaut?
Welche Flächen erzielen städtebaulich die beste Wirkung ins Quartier?

Ermittlung des Verkehrswerts durch die Stadt
Zusammen mit der Kommunalen Wertermittlungsstelle wird der Grundstückswert ermittelt

Verkauf der Flächen für Konzeptverfahren an die Stadt
Durchführung des Konzeptverfahrens durch das Amt für Wohnungswesen

Alternativ: gemeinsame Konzeptverfahren mit Investoren – Absicherung im städtebaulichen Vertrag und mit Verträgen zwischen Investor und ausgewähltem Wohnprojekt

Weitergehende Informationen

Aufbau Konzeptverfahren:
Konzeptverfahren | Stadt Frankfurt am Main

Beschlusstext und Video des Frankfurter Baulandbeschlusses:
Baulandbeschluss für die Frankfurter Stadtentwicklung | Stadtplanungsamt Frankfurt am Main (stadtplanungsamt-frankfurt.de)

Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen eV – Beratungsstelle für Wohnprojekte in Frankfurt:
HOME - Netzwerk Frankfurt für Gemeinschaftliches Wohnen e.V. (gemeinschaftliches-wohnen.de)

Katharina Wagner
Amt für Wohnungswesen
katharina.wagner@stadt-frankfurt.de

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit