



Bodenvorratspolitik und Sozialgerechte Bodennutzung –  
bewährte Konzepte und neue Ansätze in den Städten

# Der Frankfurter Baulandbeschluss

# Frankfurt am Main - Eckdaten

## → Bevölkerung am 30.06.2020 in Frankfurt:

758.917 Einwohner:innen, bis 2040 über 820.000 EW

## → Wohnungsbedarf bis 2030:

ca. 70.000 - 90.000 neue Wohnungen

## → Haushaltsnettoeinkommen:

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

## → Fakten zum Wohnungsmarkt

69 % der Frankfurter:innen sind unzufrieden

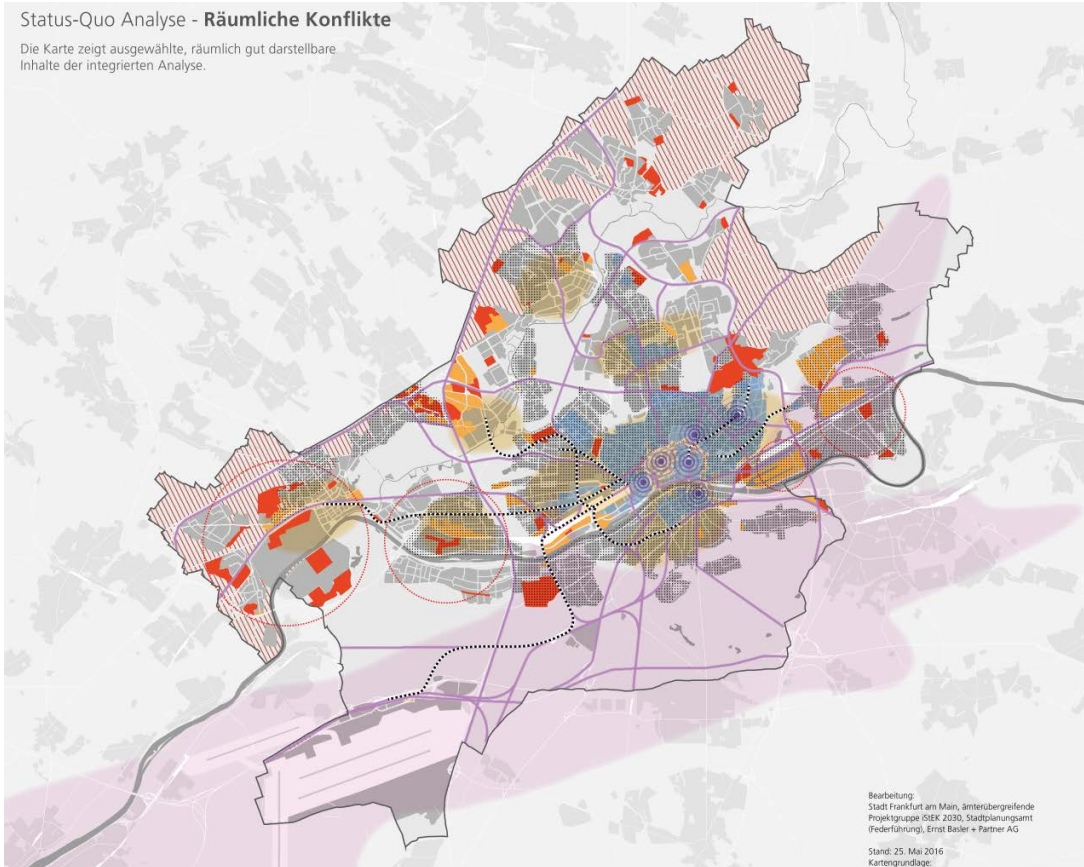
Neubaueigentumswohnungen Ø 7.730 €/qm

steigende Bodenpreise, Ausnahme Ø 2020 5 %

# Boden als umkämpfte Ressource

## Status-Quo Analyse - Räumliche Konflikte

Die Karte zeigt ausgewählte, räumlich gut darstellbare Inhalte der integrierten Analyse.



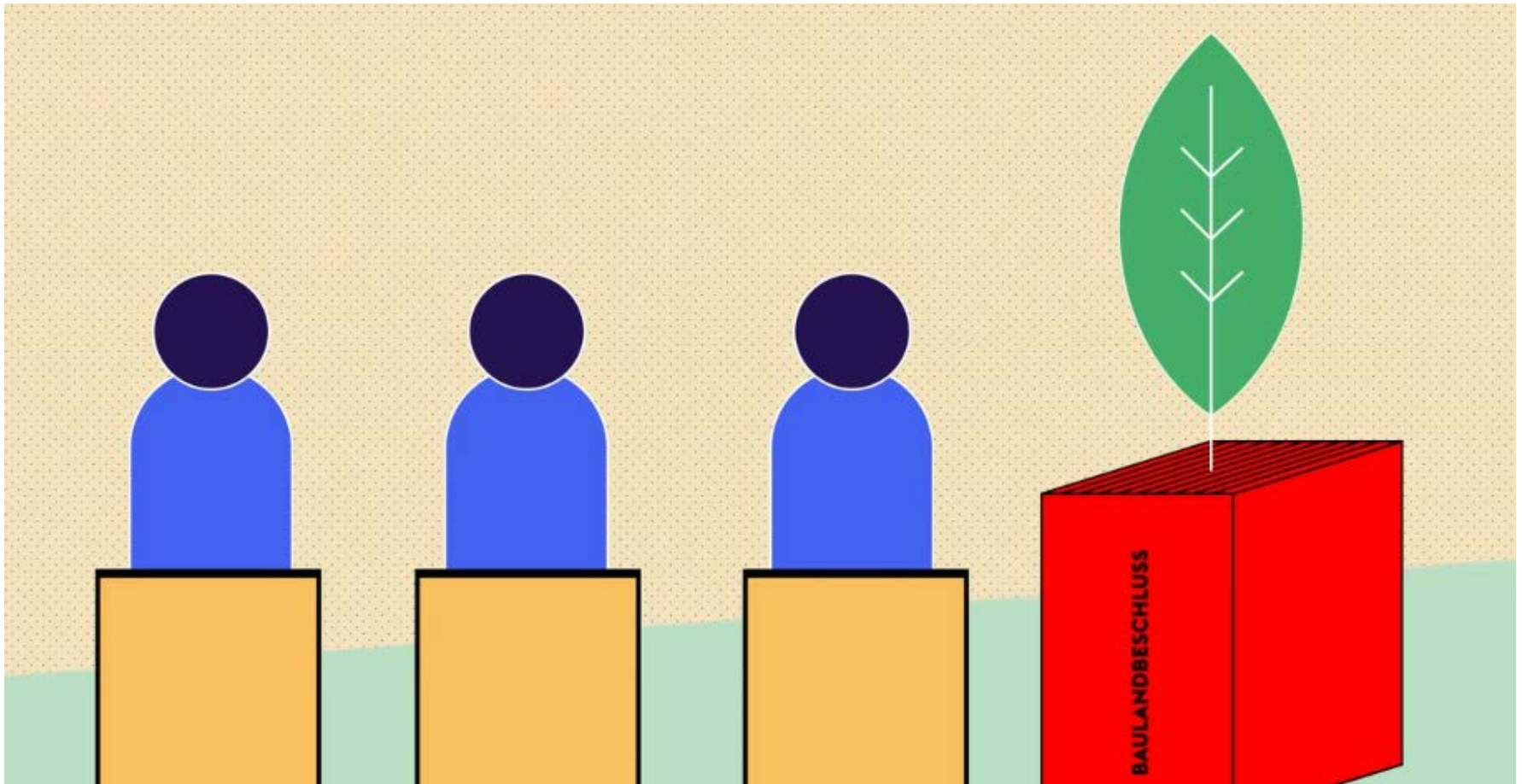
- Gewerbeflächen unter Druck  
(Preisdruck, Nutzungsmischung, Umweltkonflikte)
- Bestandsentwicklung im Konflikt mit  
Bezahlbarkeit von Wohnraum
- Öffentlicher Raum mit Freizeitlärm im  
Konflikt mit Wohnumfeld (Wohnruhe)
- Stadtentwicklung im Konflikt mit  
ÖPNV-Kapazitätsgrenzen
- Fluglärm im Konflikt mit  
Siedlungsentwicklung und  
Erholungsräumen
- Mobilitätsansprüche im Konflikt mit  
Wohnumfeldqualitäten und  
Erholungsqualitäten
- Störfallbetriebe im Konflikt mit  
Siedlungsentwicklung
- Innenentwicklung im Konflikt mit  
Kapazitäten sozialer Infrastruktur  
(Kinderbetreuungsangebote, Grundschulangebote)
- Geminderte Wohn- und Aufenthaltsqualität  
aufgrund stadtklimatischer Belastungen

Potenzielle Stadterweiterung und  
-erneuerung im Konflikt mit Stadtklima,  
Erholung, Landschaftsschutz und  
Landwirtschaft

- Bestehende Potenziale  
(Wohnen und Gewerbe)
- Suchraum Innenentwicklung
- Suchraum Außenentwicklung



# Baulandbeschluss für die Frankfurter Stadtentwicklung



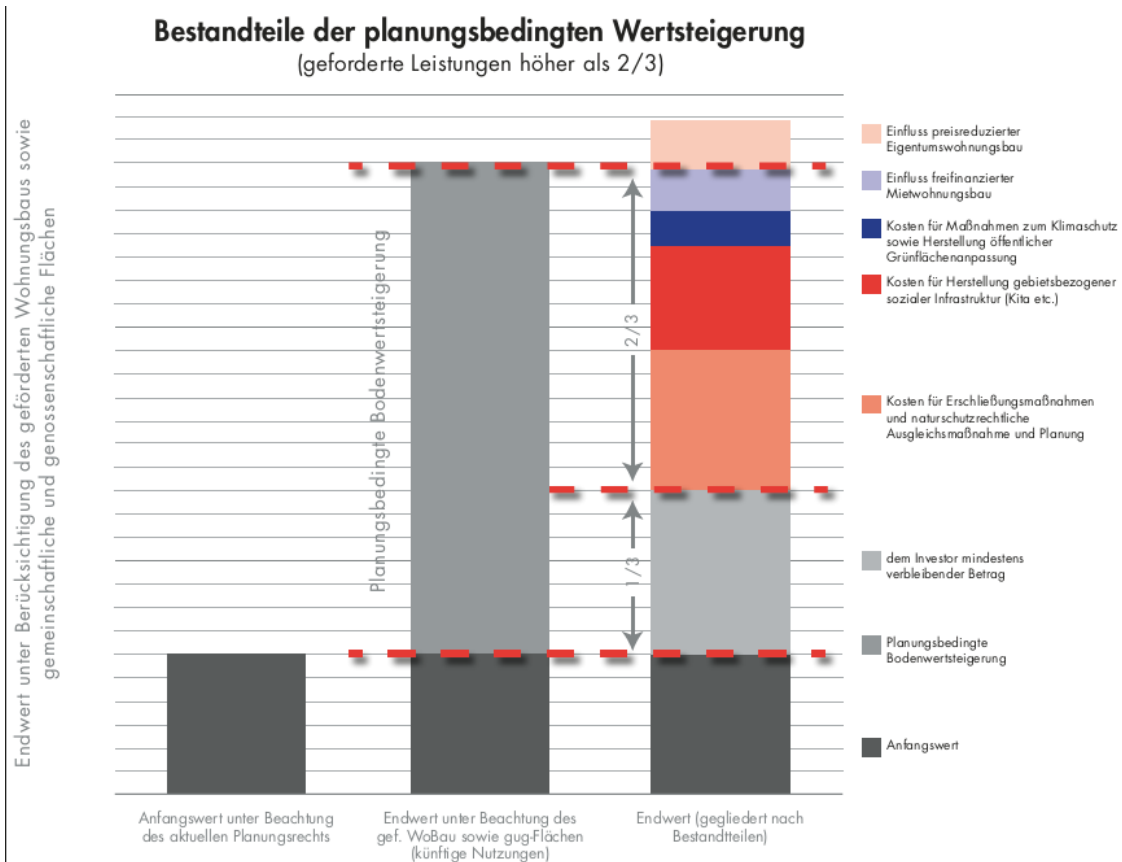
# Ziele des Baulandbeschlusses

- **Transparenz** bei der **Aufstellung** von Bebauungsplänen für neuen Wohnungsbau
  - Beginn des Verfahrens nur mit Grundzustimmung
- **Übersichtlichkeit und Vereinheitlichung** der städtischen Forderungen
  - Angemessene Kostenbeteiligung
  - verbindliche Wohnungsquoten
- **Verlässlichkeit der Kalkulation** von für Planungsbegünstigte
- **Gewinnung zusätzlicher Flächen** für eine sozial- und klimagerechte gerechte Stadtentwicklung
- Langfristige **Dämpfung der Bodenpreise**
  - Endwertberechnung unter Einfluss des geförderten und gemeinwohlorientierten Wohnungsbau

# Quoten für lebendige Quartiere



# Angemessene Kostenbeteiligung



Priorisierung der Leistungen:

- Erschließungskosten
- Soziale Infrastruktur
- Ökologie und Klimaschutz, Öffentliche Grünflächen
- Planungs- und Gutachterkosten

# Baustein: Konzeptverfahren für Wohnprojekte und Genossenschaften

- Transparente Grundstücksvergaben zum Festpreis
- Beitrag zu einer guten Quartiersentwicklung
- Bedarfsorientierter Wohnungsbau
- Kostenstabiles Wohnen
- Gemeinwohlorientierte Absicherung durch Rechtsform (gemeinschaftliches Eigentum, Genossenschaften)
- Neue Akteure



# Varianten der Konzeptverfahren



# Weiterentwicklung / offene Fragen

- Erhöhung der Quote für geförderten Wohnungsbau vs. Akzeptanz
- Spielräume der Wertermittlung
- wachsende Anforderung an Erschließung, Entwässerung, Ökologie
- Umgang mit Gebieten mit kleinteiliger Eigentumsstruktur
- Ausweitung der Konzeptverfahren



Stadt Frankfurt - Dezernat für Planen und Wohnen  
[katharina.wagner@stadt-frankfurt.de](mailto:katharina.wagner@stadt-frankfurt.de)