

<b>Sitzungsvorlage</b>		<b>Vorlage- Nr:</b>	<b>VO/2016/0574-15</b>
Federführend:	15 Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement	Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	03.11.2016
		Referent:	Hinterstein Christian
<b>Stadtentwicklungsplan Wohnen</b>			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
16.11.2016	Konversionssenat	Kenntnisnahme	

## I. Sitzungsvortrag:

### 1. Ausgangslage

Im Jahr 2006 wurde vom Pestel Institut, Herrn Dr. Klaus Peter Möller, das Gutachten „Kernstadt-Stadtentwicklungsplan Wohnen mit besonderer Berücksichtigung der möglichen militärischen Konversion – Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Bamberg bis 2020“ erarbeitet und am 25.10.2006 dem Stadtrat vorgestellt. Prämisse und städtische Ausgangslage des damaligen Gutachtens war eine Konsolidierung der Einwohnerzahl bei 70.000 bis zum Jahr 2020. Ausgehend von einer Konstanz der Einwohnerzahl wurden Empfehlungen für den hiesigen Wohnungsmarkt gegeben.

Aufgrund der sich im Februar 2012 konkret abzeichnenden Konversion der Warner Barracks ab 2014 wurde der Stadtentwicklungsplan Wohnen fortgeschrieben. Die Fortschreibung wurde ebenfalls von Dr. Möller, jetzt Büro für Systemanalysen – Hameln- bearbeitet und die Ergebnisse dem Bau- und Werkssenat in seiner Sitzung am 10.04.2013 vorgestellt. Durch die frei werdenden Flächen der Konversion wurde der Stadt Bamberg in der Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes Wohnen prognostiziert, dass ein Einwohneranstieg um 5.000 Personen möglich wäre.

Die Ergebnisse des Stadtentwicklungsplanes Wohnen flossen – neben der gesamtstädtisch wirksamen deutlichen Neuausrichtung beim Wohnungsneubau - auch in die Rahmenplanung Konversion mit ein. Dabei wurde von einer möglichen Erhöhung der Einwohnerzahlen auf ca. 75.000 Personen ausgegangen.

Da nunmehr sich die Rahmenbedingungen der Konversion durch den Aufbau des sechsten Bundespolizei Aus- und Fortbildungszentrums (6. BPOLAFZ) sowie der Ankunfts- und Rückführungseinrichtung (ARE II), jetzt: Aufnahmeeinrichtung Oberfranken (AEO), grundlegend geändert haben und die Einwohnerzahl der Stadt Bamberg bereits zum 01.01.2016 bei 73.352 Personen nach eigener Fortschreibung liegt, ist es notwendig geworden, den Stadtentwicklungsplan Wohnen abermals fortzuschreiben und an die neuen Rahmenbedingungen anzupassen. Insbesondere die neuen Wandermuster der Stadt-Rand-Wanderung sowie die durch die inhaltliche Umnutzung der Konversionsflächen im Osten für die Bundespolizei und die AEO entstandenen neuen Situation bei der Baulandverfügbarkeit und die steigenden Preise am Bamberger Immobilienmarkt sind zu berücksichtigen.

## **2. Inhalte der Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes Wohnen**

Die Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes Wohnen beinhaltet eine Analyse der realen Entwicklung der letzten fünf Jahre u.a. auf dem Wohnungsmarkt, der Bevölkerungsentwicklung einschließlich Wanderungen, der privaten Haushalte sowie des Arbeitsmarktes, um eine Neuformulierung der Prämissen der Modellrechnungen vornehmen zu können. Dabei spielen auch die ersten Erfolge der Konversion, Nato-Siedlung und Pines Housing Area (Föhrenhain), eine ebenso wichtige Rolle wie die dauerhafte Aufgabe der Unterbringung anerkannter Flüchtlinge. Weiterhin sind eine detaillierte Analyse der künftigen Wohnbauflächenpotenziale und der entsprechende Realisierungshorizont der Flächen Kernelement des Gutachtens.

Die aktuelle Modellrechnung hat einen Horizont bis 2030 und beinhaltet neben den Prognosen zur Einwohnerzahl, Haushalten sowie Wohnungsbedarf auch Aussagen zur Nachfragesituation bei Einfamilienhäusern und Neubauwohnungen. Beinhaltet ist auch ein Abgleich dieser Nachfrage mit der Baulandverfügbarkeit. Auf dieser Basis werden Empfehlungen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes abgegeben.

## **3. Zusammenfassung der wesentlichen Kernaussagen des Stadtentwicklungsplanes 2030:**

- Die Bamberger Zuzugsattraktivität ist so groß geworden, dass es keiner marktunabhängigen Wohnungsangebote bedarf, um Personen in die Stadt zu holen.
- Der Zuzugsstau hat sich massiv erhöht. Die zusätzlich auf den Markt gekommenen, ehemals von Amerikanern bewohnten Wohnungen (Föhrenhain und Wohnungen im Stadtgebiet) haben nicht ausgereicht, den auf der Stadt Bamberg lastenden Nachfragedruck zu senken.
- Der Wohnstandort Bamberg leidet seit Jahren unter einem spürbaren Defizit in der Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen.
- Es gibt einen immensen Saldo zwischen Zuzugswilligen (ca. 11.000 Personen bis 2030) und den tatsächlich Zuziehenden (ca. 4.100 Personen bis 2030) aufgrund der aktuellen Wohnungsbautätigkeit.
- Ein Bevölkerungsanstieg auf ca. 76.500 Einwohner bis 2030 ist realistisch.

## **4. Wohnsituation in Bamberg**

Die Erkenntnisse aus der Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes Wohnen sollen auch mit den Vertretern der Wohnungswirtschaft und weiteren Akteuren erörtert werden. Hierzu bereitet die Verwaltung derzeit für den 21.12.2016 einen „Bamberger Wohnungsgipfel“ vor. Die Einladungen dazu werden derzeit vorbereitet. Eingeladen werden auch Vertreter/innen der Stadtratsfraktionen.

Damit soll auch der ehemalige „Runde Tisch Wohnen“ neu belebt werden. Diskutiert werden sollen auch der weitere Umgang mit dem „Wohnungspakt Bayern“ (vgl. hierzu auch Ziff. 5 des Sitzungsvortrages) sowie die Möglichkeit konkreter Initiativen der Wohnungswirtschaft in Bamberg für den lokalen Wohnungsmarkt.

## **5. Wohnungspakt Bayern**

Im Bau- und Werksrat vom 02.03.2016 wurde über den Wohnungspakt Bayern mit seinen drei Säulen ausführlich berichtet und eine detaillierte fachliche Bewertung abgegeben. Als Fazit wurde damals festgehalten:

„Die „zweite Säule“ des Bayerischen Wohnungspaktes sieht ein „Kommunales Förderprogramm für Alle“ vor. Damit wird den Kommunen grundsätzlich ein Förderinstrument an die Hand gegeben um Wohnraum sowohl für anerkannten Flüchtlingen, als insbesondere auch für andere einkommensschwache Personen, schaffen zu können. Allerdings führt auch dieses Förderprogramm nicht zu wirtschaftliche tragbaren Ergebnissen. Dies gilt für die Säule 2 und in noch höherem Maße für die Säule 3, da hier nicht die 30%-Förderung der Säule 2 gilt, sondern lediglich ein Zuschuss von 300 € je m<sup>2</sup> ausgereicht wird.“

Entscheidend ist daher, ob es in den Gesprächen des Bayerischen Städtetags mit dem Bayerischen Staatsministerium des Inneren gelingt sowohl eine Änderung bei den Fördersätzen, als auch eine Klärung der Möglichkeiten einer Kooperation der Kommunen und der kommunalen Wohnungsbauunternehmen förderunschädlich herbeizuführen, da dort die entsprechende Kompetenz für Bau und Betrieb von Mietwohnraum bereits vorhanden ist. Erst in Abhängigkeit von dem Ergebnis der Gespräche kann eine Entscheidung für eine Beteiligung der Stadt oder Stadtbau GmbH an dem Förderprogramm erfolgen.“

Mit Schreiben vom 25. Juli 2016 hat der Bayerische Staatsminister des Innern, für Bau und Verkehr mitgeteilt: „Die Städte und Gemeinden können neu errichtete, bisher noch nicht genutzte Wohngebäude schlüsselfertig zu marktüblichen Preisen erwerben und sind somit von der Organisation und Abwicklung der Baumaßnahmen entlastet. Darüber hinaus hat die BayernLabo die Darlehenskonditionen nochmals verbessert, um eine langfristige Finanzierbarkeit der Maßnahmen sicherzustellen.“

Eine wesentliche, inhaltliche Neupositionierung oder eine den Interessen der Kommunen weitergehend als bisher Rechnung tragende Aufweitung des Wohnungspaktes Bayern ist mit dieser Aussage nicht verbunden, da im Ergebnis weiterhin die Kommunen Eigentümer der Liegenschaften werden sollen, auch wenn diese bspw. durch ein kommunales Wohnungsbauunternehmen errichtet oder saniert wurden. Dies erfüllt nach wie vor nicht die Erwartungen der Kommunen.

Der geplante Wohnungsgipfel soll daher auch mit der Frage befasst werden, wie mit den konkreten Möglichkeiten des Wohnungspaktes Bayern, bezogen auf die lokalen Herausforderungen und Möglichkeiten des Standortes Bamberg umgegangen werden kann.

Aktuell wird durch die Stadtbau GmbH geprüft, welche Möglichkeiten im Bereich der Hedwigstraße bestehen könnten, geförderten Wohnraum zu errichten. Einbezogen wird auch der Bereich der verlängerten Ehrlichstraße. Die Verwaltung wird hierzu weiter berichten.

## **6. Bebauungspläne neuen Anforderungen anpassen**

Die GAL-Stadtratsfraktion hat mit Schreiben vom 25.07.2016 beantragt (Anlage 1), alle noch im Verfahren befindliche Bebauungspläne umzuarbeiten und sich dabei an folgenden drei Zielen zu orientieren:

- „In Bebauungsplänen und in daraus resultierenden städtebaulichen Verträgen soll eine Quote von 40% für sozialen Wohnungsbau oder Wohnungen mit einer Miete und Mietpreisbindung in Höhe von 8 Euro/qm für 10 Jahre im frei finanzierten Wohnungsbau festgelegt werden.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen weist ca. 2200 Wohneinheiten (WE) bis zum Jahr 2030 aus, die unter die oben genannte Prämisse fallen würden. Dies bedeutet, dass pauschal ca. 880 WE sozial gebunden werden müssten. Die Verwaltung hält nach wie vor eine solch pauschale Quotelung als Festsetzung in einem Bebauungsplan für nicht zielführend. Vielmehr sollte für jedes Baugebiet eine bedarfsgerechte und zielgruppenorientierte Anforderung an die Erstellung von gebundenem Wohnraum entwickelt werden. Die entspricht auch der städtischen Praxis bei der Entwicklung städtischer Grundstücke über Investorenausschreibungsverfahren oder vorhabenbezogene Bebauungspläne konkrete Zielvorgaben für den jeweiligen Investoren und Maßnahmenträger, angepasst an die konkreten Rahmenbedingungen zu definieren. Grundlagen hierfür sind, wie im Stadtentwicklungsplan Wohnen dargelegt, gesamtstädtische Orientierungswerte.

Konkretere Umsetzungsmaßnahmen und –schritte können auf dem geplanten Wohnungsgipfel erörtert werden.

- „Es werden Wohnfelder für zeitgemäße Wohnformen geschaffen und diese durch entsprechende Rahmenbedingungen im B-Plan gefördert.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorgeschlagenen Rahmenbedingungen können nur zum Teil in einem Bebauungsplan festgesetzt werden. Nutzungsmischungen oder Ausrichtung von Gebäuden z.B. können planungsrechtlich berücksichtigt werden. Jeder einzelne Bebauungsplan ist ortsspezifisch und die städtebauliche Grundausrichtung sollte daher individuell festgelegt werden. Spezifische soziale und kulturelle Infrastrukturprojekte müssen mit den konkreten Investoren verhandelt werden.

- „Der motorisierte Verkehr soll aus dem Inneren der Wohngebiete an den Rand verlagert werden.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Für jeden Bebauungsplan muss ein individuelles Verkehrskonzept erarbeitet werden. Dabei spielen auch Car-Sharing-Angebote und ein attraktiver ÖPNV-Anschluss eine wichtige Rolle. Im innerstädtischen Kontext grenzt an jedes Wohngebiet in der Regel wieder ein Wohngebiet – so muss der ruhende Verkehr ein besonderes Augenmerk erhalten.

## **7. Flächen im Stadtgebiet für neue Wohnbebauung**

Die SPD-Stadtratsfraktion (Anfrage vom 16.02.2016) und die A.R.G.E. (Schreiben vom 14.10.2016) fragen nach, wo im Stadtgebiet Flächen für den Wohnungsbau, insbesondere auch für den sozialen Wohnungsbau, zur Verfügung stehen.

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen analysiert den gesamten Wohnungsmarkt der Stadt Bamberg und berücksichtigt dabei insbesondere die Neubaupotenziale. In der Tabelle 23 des Gutachtens werden die jährlichen Zugänge zum Wohnungsbestand, also die Neubautätigkeit, für die einzelnen Teilgebiete dargestellt. Der Tabelle ist zu entnehmen wann, wo und wieviel Wohneinheiten realisiert werden können.

In den nächsten beiden Jahren könnten im Stadtgebiet ca. 800 Wohneinheiten realisiert werden. Davon sind ca. 60 Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau im Bereich Hedwigstraße vorprojektiert.

## **II. Beschlussvorschlag:**

1. Der Konversionssenat nimmt den Bericht der Verwaltung und den mündlichen Fachvortrag von Herrn Dr. Möller zur Kenntnis.
2. Der Konversionssenat billigt den Stadtentwicklungsplan Wohnen als Grundlage der weiteren städtebaulichen Entwicklung.
3. Damit sind der Antrag der GAL-Stadtratsfraktion vom 25.07.2016 und 01.02.2016 (in der Form des Beschlusses des Bau- und Werkssenates vom 02.03.2016) sowie die Anfrage der SPD-Stadtratsfraktion vom 16.02.2016 und die Anfrage der A.R.G.E. vom 14.10.2016 geschäftsordnungsgemäß behandelt.

## **III. Finanzielle Auswirkungen:**

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

<b>x</b>	<b>1.</b>	keine Kosten
	<b>2.</b>	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	<b>3.</b>	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	<b>4.</b>	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

**Anlage/n:**

Anlage 1: Antrag der GAL-Stadtratsfraktion vom 25.07.2016

Anlage 2: Antrag der GAL-Stadtratsfraktion vom 01.02.2016

Anlage 3: Beschluss Bau-und-Werksenat vom 02.03.2016

Anlage 4: Anfrage der SPD-Stadtratsfraktion vom 16.02.2016

Anlage 5: Anfrage der A.R.G.E. vom 14.10.2016

**Verteiler:**