

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2017/1062-61
Federführend: 61 Stadtplanungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt: 15 Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement Referat 4 - ZWB		Aktenzeichen: Datum:	04.08.2017
		Referent:	Beese Thomas
Wohnungsbau - Städtebauliche Rahmenbedingungen			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
20.09.2017	Bau- und Werksenat	Kenntnisnahme	

I. Sitzungsvortrag:

Am 21.12.2016 fand ein weiterer ‚Bamberger Wohnungsgipfel‘ statt. Eingeladene Teilnehmer waren die Bamberger Wohnungsbaugesellschaften Stadtbau GmbH, Wohnungsbaugenossenschaft eG, GeWoBau eG, Joseph-Stiftung und die Baugenossenschaft für den Stadt- und Landkreis eG sowie Vertreter/innen Sozialer Verbände. Von städtischer Seite waren Herr Oberbürgermeister und die Referenten sowie Vertreter/innen der Stadtratsfraktionen und der Verwaltung anwesend. Als Vortragende waren zudem Herr Dr. Möller als gutachterlicher Experte und Herr Reichl von der Regierung von Oberfranken anwesend.

Zentrale Themen des Gesprächs waren die Entwicklung Bambergs in Bezug auf Bevölkerungszahlen und Wohnungsmarkt, Rahmenbedingungen des sozialen Wohnungsbaus und Möglichkeiten zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums sowie die kurz- und mittelfristigen Vorhaben der Stadt Bamberg. Im Nachgang haben die Wohnungsbaugenossenschaften die Möglichkeit genutzt, ihre Einschätzung der Thematik sowie Anregungen und Bedenken schriftlich darzulegen (siehe Anlagen). Die Stadtverwaltung hat hieraus bislang vier Themenkomplexe gebildet: den Entwurf von Regelungen zu einer Sozialklausel, die Einführung einer Richtlinie zur Stellplatzsatzung sowie die Sachstandsermittlung zu Ferienwohnungen in Bamberg und die Überprüfung einer möglichen Zweckentfremdungssatzung.

Zum Thema Sozialklausel fand am 10.07.2017 ein Workshop mit den Sprecher/inne/n des Bau- und Werksenates, dem Oberbürgermeister und zweiten Bürgermeister sowie den Referenten und Vertreter/inne/n der Verwaltung statt. Die weitere Behandlung der Thematik steht in derselben Sitzung in einem eigenen Punkt auf der Tagesordnung.

Das Thema Ferienwohnungen und Zweckentfremdung wurde bereits in der Sitzung des Konversionsenates am 12.07.2017 behandelt und wird erneut im Bau- und Werksenat behandelt.

Die Richtlinie zur Stellplatzsatzung wird noch in einer Sitzung des Bau- und Werksenates behandelt werden.

Die vorliegende Berichtsvorlage befasst sich insbesondere mit planungs- und bauordnungsrechtlichen bzw. allgemein bautechnischen Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus in Bamberg sowie weiteren im Rahmen des Wohnungsgipfels diskutierten Themenbereichen.

Im Folgenden sollen die Themen Nachverdichtungs- / Höherzonungspotenziale und -grenzen sowie Möglichkeiten einer flächensparenden Erschließung von Wohngebieten näher erläutert werden. Anschließend sei beispielhaft auf einige der allgemeinen Vorgaben, Auflagen und Restriktionen hingewiesen, die überwiegend auf Rechtsgrundlagen von Bund bzw. Land beruhen und weitreichende Berücksichtigung in der Umsetzung von Wohnbauprojekten finden. Abschließend werden sonstige Themen aus den Schreiben der Wohnungsbaugesellschaften aufgegriffen und Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise getroffen.

Nachverdichtung / Höherzonung - Potenziale und Grenzen

Im Rahmen des Wohnungsgipfels wurde der pauschale Vorschlag gemacht, generell höher zu bauen. Die pauschale Forderung höher zu bauen, um zusätzlichen Wohnraum zu generieren, ist auf den ersten Blick nachvollziehbar, da sie darauf abzielt, bereits vorhandene Ressourcen wie beispielsweise die Erschließungsinfrastruktur besser auszunutzen. Bei einer differenzierten Sicht muss allerdings auf die jeweilige planungsrechtliche Situation (Gebiet mit rechtskräftigem Bebauungsplan oder Innenbereich gemäß §34 BauGB) abgestellt werden.

Bei Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes sind die Ausnutzungsziffern und Geschossigkeiten festgelegt. Eine Überschreitung ist eventuell in Einzelfällen über eine Befreiung möglich. Allerdings sind hier oft Nachbarrechte wie einzuhaltende Abstandsflächen betroffen, die aufgrund des Rechtsnorm-Charakters von Bebauungsplänen auch einklagbar sind.

Eine weitere Möglichkeit, die Geschossigkeiten zu erhöhen, wäre die Änderung der jeweiligen Bebauungspläne mit dem Ziel, höhere Ausnutzungsziffern zu ermöglichen. Dies setzt jedoch die Durchführung eines regulären Verfahrens voraus und ist damit sehr ressourcen- und zeitaufwändig. Dieses planerische Mittel bietet sich daher v.a. für solche Fälle an, bei denen konkrete Absichten für eine Aufstockung mehrerer Gebäude seitens eines Eigentümers bestehen bzw. größere Wohngebiete einer Wohnungsbaugesellschaft überplant werden sollen (z.B. Siedlung Gereuth – Stadtbau GmbH). Bei sehr heterogenen Eigentümerstrukturen sollte von dieser Vorgehensweise Abstand genommen werden, da eine zügige Umsetzung sowohl des Planverfahrens als auch der tatsächlichen baulichen Maßnahmen nicht zu erwarten ist.

In § 34 BauGB-Gebieten gilt das gesetzliche Erfordernis, dass sich Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Eventuell sind hier vereinzelt noch nicht ausgeschöpfte Potenziale zu entwickeln. Eine Überplanung per Bebauungsplan bietet sich aufgrund der i.d.R. in diesen Gebieten sehr heterogenen Eigentumsstrukturen nicht an.

Allgemein ist bei Höherzonungen in Bestandsgebieten der Umgang mit den dann zusätzlich erforderlichen Stellflächen für den ruhenden Verkehr jeweils im Einzelfall zu klären. In gleichem Maße wie bei Neubauvorhaben bzw. einer Nachverdichtung im Bestand, wäre die Verhältnismäßigkeit zwischen Zugewinn an Wohneinheiten und Aufwendungen für benötigte Stellplatzflächen auf gleicher Grundfläche (ggf. bspw. durch ein zusätzliches Geschoss in der Tiefgarage bzw. durch eine Überbauung von ebenerdigen Stellplätzen mit einer Parkpalette) zu kalkulieren.

Die Untere Denkmalschutzbehörde weist zudem auf die Besonderheit Bambergs als StadtDenkmal hin und bittet darum, die Belange der Denkmalpflege insb. innerhalb der StadtDenkmalsgrenze zu beachten. Eine allgemeine Höherzonung im Bereich des StadtDenkmals ist grundsätzlich nicht möglich, da dies eine nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) nicht hinnehmbare Veränderung des Erscheinungsbildes des StadtDenkmals nach sich ziehen würde, bzw. eine Überformung des StadtDenkmals zur Folge hätte. Der Charakter und das überlieferte Erscheinungsbild des StadtDenkmals sind in jedem Fall zu erhalten.

Eine Höherzonung erscheint nur in begründeten Einzelfällen denkbar und zwar nur unter Beachtung und Erhalt der gewachsenen und überlieferten Strukturen, also des überlieferten Erscheinungsbildes und seiner künstlerischen Wirkung. Weiterhin dürfen Einzelbaudenkmäler, insbesondere ortsbildprägende Gebäude (z. B. Kirche o. ä.), durch eine Höherzonung in ihrem Umfeld nicht ihrer Wirkung beraubt werden (vgl. Art. 6 Abs. 2 DSchG). Ebenso muss die Sichtraumstudie Beachtung finden. Auch wenn sich Vorhaben nicht direkt im StadtDenkmal- oder Welterbebereich bzw. seiner Pufferzone befinden, sind die wichtigen Sichtachsen auf das Welterbe immer besonders zu berücksichtigen.

Um Nachverdichtungs- bzw. Erhöhungspotenziale auszuschöpfen ist schlussfolgernd insbesondere eine Zusammenarbeit der Stadtplanung mit den Wohnungsbaugesellschaften angeraten, die größere, zusammenhängende Wohnungsbestände halten. Das Stadtplanungsamt hat bereits entsprechende Dialoge initiiert und wird diese sukzessive ausweiten, um diese Bestandsgebiete gemeinsam mit den Wohnungsbaugesellschaften auf ihre Nachverdichtungsmöglichkeiten hin zu untersuchen und Potenziale auszuloten. Eine Konzentrierung der planungsrechtlichen Instrumente auf solche Nachverdichtungsgebiete wird die größten und spürbarsten Effekte für den Bamberger Wohnungsmarkt zeigen.

Eine weitere Möglichkeit insbesondere in Bezug auf kleinräumige, punktuelle Nachverdichtungspotenziale bildet das Baulücken- bzw. Baulandkataster der Stadt Bamberg. Dieses 1991 erarbeitete und 2011 intern fortgeschriebene Kataster bietet eine Übersicht aller noch unbebauten Flurstücke im Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne sowie in Bereichen nach § 34 BauGB. Derzeit wird dieses Kataster vom Stadtplanungsamt im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bamberg erneut auf einen aktuellen Stand gebracht. Dabei wird momentan auch evaluiert ob, inwiefern und in welcher Art und Weise Informationen über diese Flächen (412 Baulücken mit einer Gesamtgrundstücksfläche von etwa 40 ha – Stand 2011) zu einer entsprechenden Nachverdichtung positiv beitragen könnten. Hierbei ist auch eine Änderung des BauGB aus dem Jahr 1998 zu beachten, die datenschutzrechtlich klarstellende Funktion hat, die konzeptionelle Idee eines Katasters aber mitunter auch deutlich schmälern kann. Nach § 200 Abs. 3 BauGB haben Grundstückseigentümer sowohl vor als auch jederzeit nach anonymer Veröffentlichung ihrer Baulücke ein Widerspruchsrecht.



Flächensparende Erschließung



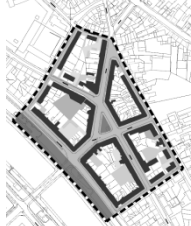
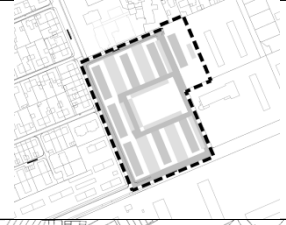
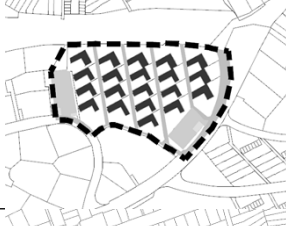

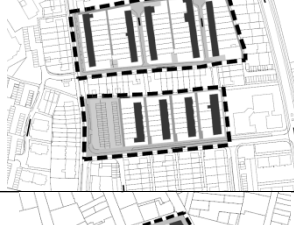
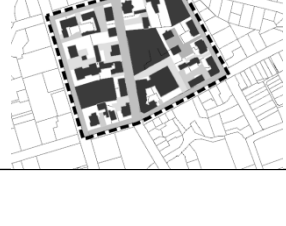
Beeinflusst werden die allgemeinen Erschließungskosten von der jeweiligen Einteilung eines Baugebietes in Grundstücksgrößen und -formen. Mit der Entscheidung für einzelne Siedlungs- und Haustypen als Grundelemente einer städtebaulichen Konzeption werden mitunter maßgeblich die späteren Erschließungskosten vorbestimmt.


Dabei kann nach Analysen der Obersten Baubehörde der Flächenbedarf für die Erschließung je Wohneinheit schon bei einer nur leicht verdichteten Bebauung - von bspw. Reihenhäusern in kompakter Bauweise - bis auf ein Drittel gegenüber freistehenden Einfamilienhäusern zurückgehen. Im günstigsten Fall liegt der Anteil der Erschließungsfläche demnach bei rund 40% und im ungünstigsten Fall bei über 110% (vgl. Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr.16, OBB StMI).

In beispielhaft untersuchten Bamberger Stadtquartieren liegen die Erschließungsflächenanteile an der jeweils abgegrenzten Gesamtfläche der Gebiete zwischen 11 und 27%. Dabei liegt der Indexwert von öffentlicher Straßenfläche pro Einwohner zwischen rund 4 und 35m².

Den verschiedenen Stadtquartieren sind in folgender Tabelle die öffentliche Straßenfläche pro Einwohner gerundet in m² und der Erschließungsflächenanteil (in % der Gesamtfläche) zugeordnet:

Stadtquartier	Öff. Strfl. pro EW	Erschlfl. Anteil	Planausschnitt
Wassermannstr.	4 m ²	11 %	
Siemensstr.	7 m ²	16 %	

Malerviertel	9 m ²	20 %	
Mayersche Gärtnerei	13 m ²	19 %	
Marienplatz	15 m ²	27 %	
Pines	20 m ²	20 %	
Frutolfstr.	22 m ²	17 %	
St. Heinrich	23 m ²	22 %	
Hans-Birkmayr-Str.	24 m ²	24 %	
Hain	33 m ²	20 %	

Ebermannstadterstr.	35 m ²	26 %	
---------------------	-------------------	------	--

Unberücksichtigt sind dabei noch die jeweiligen privaten Stellplatzflächen und (Tief-)Garagen. Die Indexwerte und Anteile werden dementsprechend maßgeblich von der Dimensionierung des Erschließungsnetzes in Bezug auf die Einwohnerdichte bzw. Grundflächen-/Geschossflächenzahl beeinflusst.

Setzt man die beispielhaft untersuchten Bamberger Wohnquartiere in eine Rangliste entsprechend der fünf höchsten Einwohnerdichten (EW pro ha) mit der jeweils gebietstypischen Zahl der Vollgeschosse erbringt die Analyse noch folgende Erkenntnisse:

Stadtquartier	EW pro ha	Vollgeschosse gebietstypisch	Erschlfl. Anteil
Siemensstr.	210	XII	16 %
Marienplatz	185	IV	27 %
Wassermannstr.	162	IV - VI	11 %
Mayersche Gärtnerei	135	III	19 %
Hans-Birkmayr-Str.	134	III	24 %

Es wird deutlich, dass eine höhere Anzahl von Vollgeschossen nicht automatisch gleichzeitig sowohl eine höhere Einwohnerdichte, als auch einen geringeren Erschließungsflächenanteil und eine geringere Straßenfläche pro Einwohner bedeutet und damit eine effektivere Baulandausnutzung garantiert. Vielmehr ist die tatsächliche Pro-Kopf-Wohnfläche und die Belegungsgröße pro Wohneinheit eine entscheidende Größe, die aus den vorhandenen Kataster- und Einwohnerdaten nicht direkt ermittelt werden kann. Unabhängig von Bautypologien sind auch diese Werte mitunter maßgeblich um in unterschiedlichen Stadtquartieren eine vergleichbar flächensparende und effektive Baulandausnutzung gewährleisten zu können.

Die eingangs des Kapitels genannten Grundsätze einer flächensparenden Erschließung fanden bereits in der jüngeren Vergangenheit und finden aktuell mehr denn je Berücksichtigung in der Stadt Bamberg - insbesondere in Bereichen aller größeren, zusammenhängenden Neu- oder Konversionsentwicklungen. Bei Vorhaben im Bestand bzw. Nachverdichtungen kann auf die Parzellierung von Grundstücksflächen sowie die verkehrliche und technische Erschließungsinfrastruktur nur in untergeordnetem Maße Einfluss genommen werden. Nichts desto trotz findet auch in diesen Bereichen in der Stadt Bamberg eine möglichst flächensparende Planung Beachtung.

In Zusammenarbeit mit den Wohnungsbaugesellschaften gilt es - äquivalent zur Evaluierung der Nachverdichtungs- und Höherzonungspotenziale - eine flächensparende Erschließung wie bislang sowohl bei Neuplanungen umzusetzen, als auch verstärkt Bestands- bzw. Sanierungsgebiete auf mögliche Anpassungen zu überprüfen. Das Stadtplanungsamt steht diesbezüglich bereits in Gesprächen.

Nachverdichtung in der Fläche, Höherzonung und flächensparende, wirtschaftliche Erschließung sind gleichrangig wichtige Instrumente für eine effektive und effiziente Baulandausnutzung, um somit Wohnraum in Neubau und Bestand für alle Bevölkerungsgruppen erschwinglich zu erhalten. Das Baureferat wird diesen Weg gemeinsam mit den Wohnungsbaugesellschaften weiter beschreiten.

Vielfältige rechtliche Anforderungen an den Wohnungsbau (nicht abschließend)

Weitreichende Berücksichtigung in der Umsetzung von Wohnbauprojekten haben allgemeine Vorgaben, Auflagen und Restriktionen zu finden, die überwiegend auf Rechtsgrundlagen von Bund bzw. Land beruhen. Beispielhaft seien u.a. genannt und erläutert:

Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) – Bund

Auf Grundlage der Energiesparverordnung (EnEV) werden insbesondere für Wohn- und Bürogebäude bautechnische Standardanforderungen bezüglich des Betriebsenergiebedarfs vorgeschrieben. Indirekter Bestandteil der EnEV sind hinsichtlich der anerkannten Regeln der Technik eine Vielzahl von DIN-Normen (Deutsches Institut für Normung e.V.), ETB-Bestimmungen (einheitliche technische Baubestimmungen des Instituts für Bautechnik), VDI-Richtlinien (Verein Deutscher Ingenieure e.V.), VDE-Vorschriften (Verband der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik e.V.), DVGW-Richtlinien (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) sowie allgemeine Herstellerrichtlinien und -vorschriften.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) – Bund

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz dient im Rahmen von diversen Verordnungen dem Schutz vor Immissionen bzw. Emissionen und trifft entsprechende Vorgaben und Regelungen. Insbesondere beinhaltet dies auch den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Lärm aller Art und die entsprechenden Grenzwerte sowie technischen und baulichen Schallschutzmaßnahmen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – Bund / Land

Das Bundesnaturschutzgesetz bildet die rechtliche Grundlage für Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege. Vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind demnach zu unterlassen, unvermeidbare müssen gemäß § 15 BNatSchG grundsätzlich durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Die Belange des Umweltschutzes finden demnach auch explizit in der Bauleitplanung Berücksichtigung. Die Eingriffsregelung (Eingriffs-Ausgleichs-Regelung) greift auch außerhalb naturschutzrechtlich gesicherter Gebiete und sieht gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung vor. Insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Flora/Fauna und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Freiraumerhaltung, Kulturgüter sowie die Wirkungsgefüge zwischen ihnen sind bereits im Planungsprozess zu berücksichtigen. Weitere Einzelheiten ergeben sich darüber hinaus aus dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und sind dort entsprechend geregelt.

Baumschutzverordnung (BaSchV) – Stadt

Auf Grundlage von Art. 51 Abs. 1 Nr. 5 BayNatSchG in Verbindung mit § 29 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG wird im Rahmen der städtischen Baumschutzverordnung (1993) zum Schutz und zur Pflege eines durchgrüneten Stadtbildes zur Erhaltung der urbanen Lebensqualität sowie aus klimatischen und stadtökologischen Gründen der Baumbestand in einem festgelegten Geltungsbereich geschützt. Neben der genaueren Definition des Schutzgegenstandes (Stammumfang, Ausnahmen) und von unzulässigen Maßnahmen werden u.a. Festsetzungen zu Ersatzpflanzungen und Ausgleichszahlungen getroffen.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) – Bund

Auf Grundlage von § 12 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) werden in Verbindung mit der DIN 19731 Regelungen in Bezug auf die Zwischenlagerung von Bodenaushub bei Bauprojekten getroffen, bspw. die separate Lagerung von Mutterboden, die Vermeidung von Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen.

DIN-Normen – privatrechtliche Absicherung

DIN-Normen sind ein im Deutschen Institut für Normung erarbeiteter freiwilliger Standard, der mit einem empfehlenden Charakter den Stand der Technik abbilden soll. Teilweise ist bei Vorhandensein zweckdienlicher Normen die zwangsläufige Anwendung (bspw. auch im Hochbau, Brandschutz, etc.) durch Gesetze und Verordnungen geregelt.

Spielplatznachweis – Land (Bayerische Bauordnung BayBO) / Stadt (nur Vollzug)

Art. 7 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung schreibt bei der Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten die Anlage und Unterhaltung eines Kinderspielplatzes in entsprechender Art, Größe und Ausstattung vor. Auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde gilt dies auch für den Bestand. Die städtische Kinderspielplatzsatzung (KSpS 2011) differenziert die Vorgaben weiter aus und regelt den entsprechenden Vollzug.

Stellplatzsatzung (StS) – Land (BayBO) / Stadt (Detaillierung)

Art. 47 der Bayerischen Bauordnung gibt vor, dass bei der Errichtung von Anlagen mit zu erwartendem Zu- und Abfahrtsverkehr Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie geeigneter Beschaf-

fenheit herzustellen sind. Auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO regelt die städtische Stellplatzsatzung die Herstellung, Bereithaltung oder Ablöse bzw. allgemein die maßgebende Zahl der jeweils nachzuweisenden Stellplätze in detaillierterem Maße.

Sonstige Themen aus den Schreiben der Wohnungsbaugesellschaften

Über die bislang erläuterten Themen hinaus wurden von den Wohnungsbaugesellschaften noch weitere Punkte schriftlich vorgetragen, die einer schnellen Umsetzung von bezahlbarem Wohnraum in Bamberg entgegenstünden bzw. diese beeinträchtigten:

Ein Kritikpunkt ist die Vergabe von städtischen Grundstücken an Investoren für Wohnungsbau. Hier wurde angemahnt, die gemeinnützigen Genossenschaften enger einzubinden. Eine Konzeption und entsprechende Modalitäten zur Bereitstellung und zum Erwerb von Grundstücken im Rahmen von Konzeptvergaben sei grundsätzlich gesamtstädtisch zu betrachten.

Zudem wurde eine Verlässlichkeit im Umgang mit bzw. eine gleichartige Behandlung der verschiedenen Vorhaben in Bezug auf städtebauliche und stadtgestalterische Qualitäten sowie insbesondere allgemeine Baustandards angemahnt. Auch diese Bausteine seien - bspw. im Rahmen eines ggf. zu erstellenden Kriterienkataloges ‚Bauen in Bamberg‘ - im gesamtstädtischen Kontext zu sehen.

Die größte zusammenhängende Neuentwicklung eines bislang unbebauten Stadtquartieres ist derzeit auf dem Lagarde Campus absehbar. Für die Entwicklung dieser Konversionsflächen kommen durch die Baugesetzbuch-Novellierung auch neue planungsrechtliche Möglichkeiten eines Urbanen Gebietes mit entsprechenden Wohnformen in einer dichteren Kombination von Wohnen und Arbeiten in Frage. Insbesondere im Rahmen des geplanten Investorenauswahlverfahrens für den Lagarde-Bereich werden daher die angesprochenen Festlegungen zu Konzeptvergaben, Baustandards und städtebaulichen sowie stadtgestalterischen Qualitäten in nächster Zeit essentielle Grundlage bilden. Derlei planerische Vorgaben waren von Beginn der Konzeption des Lagarde Campus an Entwicklungsstrategie und -ziel der Stadt Bamberg. Entsprechende Beschlüsse werden in Kürze auf der Tagesordnung des Konversionsrates stehen.

Des Weiteren wurde von den Wohnungsbaugesellschaften angemahnt, dass die Baugenehmigungsdauer bedingt durch grundsätzlichen Personalmangel innerhalb des Baureferates und der beteiligten Fachämter zu lang erscheine. Auch die Bebauungsplanverfahren seien vor diesem Hintergrund unverhältnismäßig lang, was ebenfalls zu einer Kostenmehrung im Wohnungsbau führe. In Anbetracht der künftig noch weiter steigenden Arbeitsbelastung, durch die mit hohem Aufwand verbundene Entwicklung des Lagarde Campus und parallel weiterer wichtiger Wohn- und Städtebauprojekte im gesamten Stadtgebiet, sollte dieser Punkt besondere Berücksichtigung finden.

Zusammenfassung

Es bleibt festzustellen, dass viele der hier beschriebenen technischen und rechtlichen Vorgaben nicht oder nur sehr eingeschränkt auf kommunaler Ebene lösbar sind. Vielfach bestimmen rechtliche Anforderungen von Bund und Land bzw. aktuelle bautechnische Standardanforderungen die Ausgestaltung von Wohnbauprojekten. Darüber hinaus sind auch gesamtgesellschaftliche Wirkfaktoren und Entwicklungstendenzen wie bspw. steigende Wohnfläche pro Kopf, sinkende Belegungsgröße pro Wohneinheit, Affinität zum motorisierten Individualverkehr usw. ausschlaggebend.

Die stadtplanerischen, städtebaulichen, bauplanungsrechtlichen und informellen Einflussmöglichkeiten, die auf städtischer Ebene zur Verfügung stehen, werden bereits umfassend angewandt und stetig an die sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst.

II. Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werksrat der Stadt Bamberg nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

X	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	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:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Anlage/n:

Schreiben der Wohnungsbaugesellschaften

Verteiler:

Referat 1 / Amt 15

Referat 2 / Amt 20, Amt 23