

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 Bamberg 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



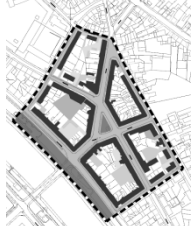
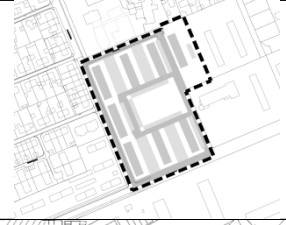
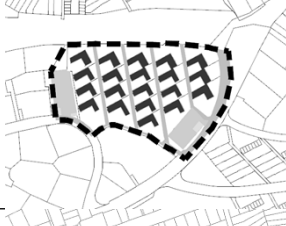

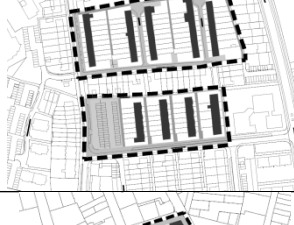
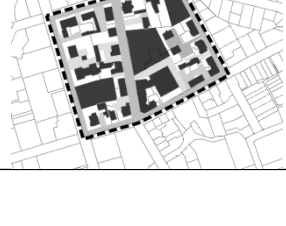
Beeinflusst werden die allgemeinen Erschließungskosten von der jeweiligen Einteilung eines Baugebietes in Grundstücksgrößen und -formen. Mit der Entscheidung für einzelne Siedlungs- und Haustypen als Grundelemente einer städtebaulichen Konzeption werden mitunter maßgeblich die späteren Erschließungskosten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



Baugenossenschaft

für den Stadt- und Landkreis Bamberg e.G.

**Oberbürgermeister
Stadt Bamberg**
Herrn Andreas Starke
Rathaus Maxplatz 3
96047 Bamberg

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom 22.12.2016
Unser Zeichen Str/Ne
Datum 10.01.2017

Postfachadresse: Postfach 1508 96006 Bamberg
Hausadresse: Amalienstraße 27/R 96047 Bamberg
Telefon (09 51) 9 81 17-0 Telefax (09 51) 9 81 17-50
Durchwahl: 9 81 17- 11 (Herr Straub)
@ Info@Baugen-Bamberg.de Home: www/Baugen-Bamberg.de

Empfehlungen, Wünsche und Projektideen nach dem Bamberger Wohnungsgipfel am 21.12.2016 - Ausblick in die Zukunft

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Starke,

auf Ihr Schreiben vom 22.12.2016 teilen wir Ihnen, in der im Betreff genannten Angelegenheit, unsere Wünsche sowie die bereits genannten Projektideen für die Zukunft mit:

Generell darf festgestellt werden, dass es in Deutschland keinen Mangel an Wohnraum gibt. Bamberg bildet hier jedoch durch seine Attraktivität und den wirtschaftlichen Standort eine Ausnahme. Hier fehlt bezahlbarer Mietwohnraum für die Unter- bis Mittelschicht der Bevölkerung.

Das Segment des bezahlbaren Wohnungsbaus ist in den letzten 15 Jahren durch neue Politikziele, wie Kampf gegen den Klimawandel, Energiewende und Artenschutz fast vollständig vom Markt verschwunden. Das Bauen wurde extrem verkompliziert und verteuert. Hierdurch sind die Kosten für Wohnungen enorm gestiegen. Die Kostenmiete lässt sich längst nicht mehr erzielen. Das Bauen ist unwirtschaftlich.

Projektideen:

- a) Neubau von insgesamt 22 weiteren Appartements im Boardinghaus Johannesgasse 14 in Nürnberg. Der Kostenaufwand hierfür beläuft sich auf ca. 3,6 Mio. Euro. Der Bestand wird somit auf 100 Appartements angehoben. Der in Nürnberg zu erzielende Mietpreis liegt für diese vollmöblierten Appartements bei netto 16,00 - 18,00 € / m² / monatlich.
- b) Abbruch von 96 Wohnungen aus dem Jahre 1953 im Bereich Mittelbachstraße in Bamberg. Diese Wohnungen entsprechen nicht mehr dem derzeitigen Stand der Technik. Es fehlt Brandschutz, Schallschutz und Balkone. Die Keller sind feucht. Es gibt nur

Kochnischen, keine Küchen und viele gefangene Räume. Ebenfalls ist die Anzahl der Stellplätze keinesfalls ausreichend.

Nach dem Abbruch dieser Wohnanlage werden ca. 70 neue Wohnungen errichtet. Diese Wohnungen weisen eine Größe von 70,00 m² – ca. 80,00 m² (2 und 3-Zimmer-Wohnungen) auf. Die Wohnungen werden allesamt barrierefrei nach dem EnEV Stand KfW 55 errichtet und erhalten pro Wohnung einen überdachten Kfz-Stellplatz. Darüber hinaus wird eine Parkpalette errichtet. Die Wohnungen haben einen hochwertigen energetischen und modernen Standard. Die Wohnanlage wird stark eingegrünt. Alle Wohnungen sind per Aufzug barrierefrei erreichbar. Die Fenster weisen eine Dreifachverglasung auf. Die Wärmeversorgung der Wohnungen erfolgt zentral über eine Peltheizung. Die Wohnungen werden mit Wärmerückgewinnung belüftet.

Die Wohnanlage wird nicht öffentlich gefördert, sondern auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt angeboten. Wir können nicht nur Wohnungen für Sozialbedürftige zur Verfügung stellen, sondern müssen auch an die Personengruppen denken, welche sich eine etwas gehobene Wohnung leisten können. Der von uns ins Auge gefasste Mietpreis liegt sich bei etwa 9,00 Euro / m² / mtl. netto kalt.

Im Zuge des eben genannten Bauprojektes, wird noch das „Haus des Kindes“ errichtet. Hier sollen 62 Kindergarten- / Kinderhortplätze entstehen.

Die anfallenden Gesamtkosten für diese Projekte werden sich auf 28 – 30 Mio. Euro belaufen.

- c) Derzeit ist durch das Immobilienmanagement der Stadt Bamberg ein Grundstück in der Rotensteinstraße ausgeschrieben. Die Grundstücksfläche beläuft sich hier auf 1.831,50 m². Dieses würden wir gerne erwerben und bebauen.

Bei dem von uns geplanten Gebäude handelt es sich um ein IV-geschossiges Mehrfamilienhaus mit insgesamt 32 Mietwohnungen (Altenwohnungen), samt Vollunterkellerung. Die Wohnanlage soll im Rahmen der öffentlichen Förderung errichtet werden. Alle Wohneinheiten werden barrierefrei gestaltet, 4 davon rollstuhlgerecht ausgebaut. Der Zugang zu den Hauseingängen wird an der Ostseite ebenerdig bzw. über Laubengänge, die über Treppenhäuser bzw. Aufzüge erschlossen werden, erfolgen. Die zurückversetzten Balkone befinden sich in Westausrichtung, zur lärmabgewandten Seite, ebenso wie die Wohn- und Schlafräume. Im Untergeschoss, welches ebenfalls barrierefrei zu erreichen ist, sind Keller-, Technik-, Wasch- und Trockenräume sowie Räume für den Hausmeister vorgesehen.

Es sind 20 x 2 Zimmer-Wohnungen mit ca. 48 m², 8 x 3-Zimmer-Wohnungen um die 60 m² sowie 4 größere 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 78 m² geplant. Zusammengerechnet ergibt dies eine Gesamtwohnfläche von 1.760 m² sowie 1.145 m² Nutzfläche.

Als Nebengebäude sind auf dem Grundstück insgesamt 19 Carports vorgesehen, 2 hiervon behindertengerecht. Die Dächer der Carports werden selbstverständlich begrünt. Auf die Erstellung einer Tiefgarage wollen wir ganz verzichten. Die Kosten hierfür sind unverhältnismäßig hoch und für eine Altenwohnanlage nicht notwendig. Als Aufteilungsschlüssel der Stellplätze haben wir ca. 1:1,7 vorgesehen. Hierfür wäre selbstverständlich eine Befreiung vom aktuellen Bebauungsplan erforderlich.

Das Gebäude wird in KfW-55-Bauweise (ENEV 2016) errichtet werden. Die Beheizung erfolgt über das bereits vorhandene Nahwärmeversorgungsnetz. Die Baukosten belaufen sich auf ca. 8,5 Mio. Euro.

Der Mietpreis von 9,00 € / m² / mtl. wird durch die öffentliche Förderung (EOF) auf bis zu 5,50 € / m² / mtl. reduziert.

- d) Im Bereich Kantstraße wollen wir 20 Eigentumswohnungen auf einem eigenen Grundstück errichten. Hier sind derzeit ca. 60 Garagen untergebracht, welche abgerissen werden sollen. Die Garagen aus den 60er Jahren sind für die Größe der heutigen Fahrzeuge nicht mehr geeignet und befinden sich in einem erbarmungswürdigen Zustand.

Die 20 Eigentumswohnungen mit einer Größe von max. 90 m² im Normalgeschossbereich und ca. 115 m² im Penthaus Bereich sollen als Verkaufsobjekte auf den Markt kommen. Ein genauer Verkaufspreis steht noch nicht fest. Unter dem Anwesen soll eine Tiefgarage mit 31 Plätzen errichtet werden. Darüber hinaus befinden sich auf dem Grundstück 7 Carports. Kosten hierfür ca. 8,5 Mio. Euro.

Im Zusammenhang mit dem Abbruch der Garagen sind wir bereit zwischen den Anwesen Kantstr. 20 und Kantstr. 46 zwei Parkdecks mit insgesamt ca. 90 Stellplätzen zu errichten. Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 1 Mio. Euro.

- e) Schaffung eines Seniorenwohnsitzes neben unserem Studentenwohnheim im Anwesen Brennerstr. 114. Hier befindet sich ein im Besitz des Gärtners Eichfelder liegendes Grundstück. Dieses Grundstück würde sich für die Errichtung eines Seniorenzentrums (betreutes Wohnen) anbieten. Eine Anfrage an das Planungsamt der Stadt Bamberg wurde bereits im Oktober gestellt. Das früher auf dem Grundstück lastende Bauverbot wurde zwischenzeitlich aufgehoben. Es heißt jedoch nicht, dass hier ein Baurecht besteht. Es würde sich jedoch anbieten, dieses Grundstück als Abschluss der Brennerstraße noch zu bebauen.

Empfehlungen und Wünsche:

Zur Durchführung unserer beabsichtigten Baumaßnahmen wäre es für uns wichtig, dass die von uns eingereichten Bebauungsplanverfahren ebenso schnelle Bearbeitung finden, wie die von uns gestellten Bauanträge. Weiterhin wäre es wünschenswert, wenn die Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg einschließlich der Stellplatzsatzung für Fahrräder gelockert werden würde. In Bamberg ist diese Satzung ständig nach oben getrieben worden. In anderen Städten, wie z. B. München, wird pro Wohnung nur noch ein halber Stellplatz gefordert.

Hinsichtlich der Baumaßnahme Mittelbachstraße wird diese durch das Mitspracherecht durch das Umweltamt stark behindert. Hier sollten Einschränkungen vorgenommen werden.

Auch die Stellung des Stadtgestaltungsbeirates, als nicht unerheblicher Unkostenfaktor, oder evtl. dessen Erweiterung durch zwei Bamberger Vermieter oder Bauträger o.ä. mit Stimmrecht wäre wünschenswert.

Im Baureferat sollten Überlegungen stattfinden, ob hier das Personal aufgerüstet und mit geeignetem Personal aus der freien Bauwirtschaft ergänzt werden kann. Hier wäre eine bessere Korrespondenz mit dem Sachbearbeiter notwendig. Es kann nicht sein, dass Bauanträge nach 3 Monaten erstmals bearbeitet und nach 5 Monaten die erste schriftliche Anfrage erfolgt.

Es wäre zu überlegen, ob tatsächlich weiterhin Tiefgaragen gebaut werden müssen. Die Baukosten für Tiefgaragenstellplätze sind dermaßen übersteuert, dass diese selbst das Bauen von Eigentumswohnungen behindern.

Wünschenswert wäre die Vergabe von städtischen Grundstücken an ehemalige Gemeinnützige Gesellschaften bzw. Genossenschaften. Hierbei sollte die Bevorzugung einiger Bauträger eingedämmt werden.

Nicht nur wir als private Genossenschaft haben immer wieder Probleme mit Mitarbeitern des Baureferates. Sicherlich gibt es dort auch Personen, mit denen man äußerst effektiv zusammenarbeiten kann, Namen möchten wir hier nicht nennen, um Repressalien aus dem Wege zu gehen. Es gibt jedoch auch Mitarbeiter, welche, wie bereits oben erwähnt, ewig im öffentlichen Dienst auf ihrem Posten sitzen und auf ihrer Meinung beharren und keine Ahnung von Problemen in der freien Bauwirtschaft haben.

Unsere Genossenschaft würde gerne weiter für die Stadt Bamberg, in der Stadt Bamberg bauen. Uns sind jedoch auf Grund fehlender Grundstücke die Hände gebunden. Wir würden gerne Grundstücke kaufen bzw. Erbbaurechtsgrundstücke ablösen. Dies ist in den letzten Jahren bereits des Öfteren der Fall gewesen. Wir haben Grundstücksangelegenheiten geklärt und die Erbbaurechte in Millionenhöhe abgelöst. Weiterhin haben wir auf Wunsch der Stadt Bamberg ein Studentenwohnheim errichtet, welches uns bisher nur Probleme bereitet hat. Eine kostenpflichtige und teure Nutzungsänderung ist bereits in Arbeit. Erfreulich ist, dass unser Studentenwohnheim zu 100 Prozent belegt ist. Die größte Problematik war die Vermietung der von der Stadt Bamberg geforderten 16 WGs. Diese sind nicht angenommen worden und wurden zwischenzeitlich für einen Kostenaufwand von ca. 1 Mio. Euro umgebaut! Es sind hierdurch nicht mehr Wohnungen entstanden, jedoch wurden die Zuordnung der Apartments und die Bettenanzahl auf 211 vergrößert. Dies wird in einer Nutzungsänderung ausgewiesen.

Für uns wichtige und wesentliche Regelungen, welche am 30.11.2016 durch das Bundeskabinett verabschiedet wurden, ist die Einführung der neuen Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“. Dies soll in § 6a BauBG-E verankert werden. Wir hoffen, dass diese auch von der Stadt Bamberg umgesetzt werden wird, denn durch deren Umsetzung können in nutzungsgemischten Gebieten planerische Erfolge auf kurzem Wege erzielt werden. Weiter sollen diese Gebiete die Innenentwicklung gegenüber einer Inanspruchnahme von Flächen auf der Grünen Wiese unterstützen. Hier sollen Abstandsflächen verringert und mehr Geschosse genehmigt werden.

Bei der Erstellung des Bamberger Mietspiegels wurden wir nicht beteiligt. Nicht eine unserer Mieten wurde zur Preisfindung herangezogen. Dies verwundert uns sehr. Bei manchen fehlenden Mieten hätten wir zu einer realen Mietpreisangabe behilflich sein können. Viele Spalten wären nicht leer geblieben.

Zu begrüßen ist auch die Erleichterung in der Neufassung bei Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken in § 34 Absatz 3a BauGB-E.

Die erfreulichste Beschlussfassung war das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Dies gilt für Baupläne für eine Grundfläche von bis zu 10.000 m². Hier sollen die Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können.

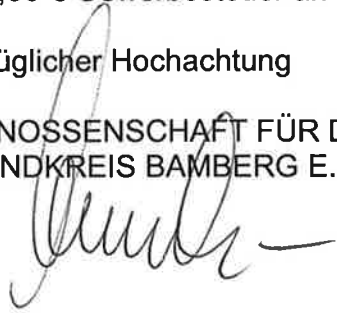
Insgesamt stellen wir fest, dass wir 121 Wohnungen schaffen wollen. Sollte die Seniorenwohnanlage Brennerstraße Anklang finden, werden weitere 110 Wohnungen geschaffen.

Gerne sind wir auch zu einem persönlichen Gespräch bereit. Wir sind der Meinung, dass hier Themen angesprochen werden könnten, welche weder in einer größeren gemeinsamen Besprechung noch in einem Brief genannt werden können.

Zum Abschluss darf mitgeteilt werden, dass wir als Genossenschaft im Jahre 2017 ca. 800.000,00 € Gewerbesteuer an die Stadt Bamberg abführen!

Mit vorzüglicher Hochachtung

BAUGENOSSENSCHAFT FÜR DEN STADT-
UND LANDKREIS BAMBERG E. G.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Müller', written over the printed name of the cooperative.

Gewobau

Genossenschaft für Wohnungs-, Kommunal- und Gewerbebau Bamberg, eG

GEWOBAU · Postfach 11 01 39 · 96029 Bamberg

Stadt Bamberg
Herrn OB Andreas Starke
Postfach 11 03 23
96031 Bamberg

Bankverbindung:
Sparkasse Bamberg
IBAN: DE12 7705 0000 0000 0771 64
BIC: BYLADEM1SKB

Bamberg, den 17.01.2017

Herr Neuberger/CL
☎ (09 51) 9 80 06 0

Bamberger Wohnungsgipfel am 21.12.2016 Ihr Schreiben vom 22.12.2016

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Starke,

vielen Dank für die Einladung zum Bamberger Wohnungsgipfel am 21.12.2016.

Wie dort bereits vorgetragen hat die GEWOBAU Bamberg über einen sehr langen Zeitraum im Bereich der Spiegelfelder Grundstücke erworben und verfügt dort derzeit über ca. 15.000 m² Bauerwartungsland.

Auf diesen Flächen planen wir in mehreren Bauabschnitten Mietwohnungen zu errichten, um unseren Wohnungsbestand in Bamberg mit Neubauwohnungen zu ergänzen.

Die Errichtung von Eigentumswohnungen ist nicht geplant.

Auf Grund der Wertigkeit der Grundstücke ist eine entsprechende bauliche Ausnutzung und Dichte erforderlich um den Neubau von Mietwohnungen wirtschaftlich überhaupt darstellen zu können.

Mit dem Wettbewerbssieger des European Wettbewerbes und dem Städtischen Planungsamt sind wir derzeit in Gesprächen, wie wir diese Voraussetzungen für den Mietwohnungsneubau schaffen können.

Wir gehen dabei von einer baulichen Ausnutzung mit ca. 15.000 m² Wohnfläche aus, was ca. 200 Mietwohnungen entspricht.

Im Rahmen der Gespräche werden derzeit auch Lösungen gesucht, um den Bau von Tiefgaragen zu vermeiden, die einen kostengünstigen Mietwohnungsbau wirtschaftlich überhaupt nicht zulassen.



Im Übrigen sind wir mit den anderen Bamberger Wohnungsunternehmen gleicher Meinung, dass eine Entspannung am Bamberger Wohnungsmarkt nur über die Bereitstellung von ausreichenden Wohnbauflächen zu erreichen ist.

In diesem Zusammenhang darf darauf verwiesen werden, dass in Zeiten der größten Wohnungsnot, nach dem Kriege, Bauland im größeren Umfang durch die Stadt den Wohnungsunternehmen im Wege des Erbbaurechts zur Verfügung gestellt wurde. Derartige Vorgehensweise sollte, um eine Verschärfung der Wohnsituation in Bamberg zu vermeiden, in die Überlegungen mit einbezogen werden.

Ist eine Bereitstellung von Bauland nicht möglich, verbleibt lediglich die Nachverdichtung im Bestand durch die Aufstockung und Erweiterung von Bestandsgebäuden.

An einer Fortsetzung des Gesprächskreises im Jahr 2017 sind wir sehr interessiert.

Mit freundlichen Grüßen

GEWOBAU – Bamberg eG
-Vorstand -



Georg Neuberger



Alexander Deinlein

Joseph-Stiftung . Postfach 27 40 . 96018 Bamberg

Herrn Oberbürgermeister
Andreas Starke
Stadt Bamberg
Maximiliansplatz 3
96047 Bamberg

Datum:
16. Januar 2017

Ansprechpartner/in:
Wolfgang Pfeuffer
Telefon 0951 9144-100

E-Mail:
wolfgang.pfeuffer@
joseph-stiftung.de

Bei Antwort bitte angeben:
A/P/Es Wohnungsgipfel 2017

Bamberger Wohnungsgipfel am 21.12.2016

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Starke,

wie ich bereits im Beitrag beim Bamberger Wohnungsgipfel Ende Dezember zum Ausdruck gebracht habe, ist das Vertrauen der Joseph-Stiftung in wohnungspolitische Beschlüsse der Stadt Bamberg seit dem Vorgang „Glaskontor-Gelände / Wunderburg“ nachhaltig gestört. Trotz unserer Verärgerung wollen wir uns jedoch künftigen wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen in der Stadt Bamberg nicht verschließen und unseren Beitrag zur Angebotsausweitung am Wohnungsmarkt leisten.

Neben der Realisierung von Bauträgermaßnahmen sind wir bereit, uns im sozialen Wohnungsbau zu engagieren – sei es durch Neubau oder durch Umwidmung von ehemaligen US-Liegenschaften. Hierfür ist aus unserer Sicht jedoch eine Reihe von flankierenden Maßnahmen der Stadt Bamberg zwingend erforderlich, von denen wir hier nur zwei näher ausführen wollen:

- Bereitstellung von Wohnbaulandflächen im Wege der Konzeptvergabe

Bei diesem Vergabeverfahren wird der Anteil zu errichtender Sozialwohnungen nach dem EOF-System (= Einkommensorientierte Förderung, wie von den Vertretern der Reg. von Ofr. im Termin dargestellt) prozentual festgelegt. Realistisch sind hierbei Sätze von 20 bis 30 Prozent.

Wichtig ist, dass der von der Stadt Bamberg aufgrund kommunalrechtlicher Auflagen insgesamt zu verlangende Grundstückskaufpreis (= Ausführungen des Kämmerers) vom Erwerber entsprechend der Nutzung (Sozialwohnungen – freifinanzierte Mietwohnungen – Bauträgermaßnahmen) intern zu gewichten ist, damit preisgünstiger Wohnraum entstehen kann. Sofern der Grundstückserwerber nicht auch

die Sozialwohnungen – auf dem gleichen Grundstück oder in entsprechender Zahl auf einem Ersatzgrundstück – realisiert, muss er bei der Konzeptvergabe verpflichtet werden, einem geeigneten Investor die notwendigen Grundstücksanteile zu diesem reduzierten Preis weiter zu veräußern. Andernfalls ist der Stadt Bamberg ein Rückkaufsrecht zu diesem reduzierten Preis einzuräumen. Gerne informieren wir Sie über dieses – in Städten wie Erlangen und Nürnberg längst gängige und von uns akzeptierte – Verfahren.

- Reduzierung des Kfz-Stellplatzschlüssels bei Sozialwohnungen

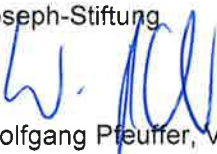
In Zeiten zunehmender Share-Economy ist die Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg nicht mehr zeitgemäß, insbesondere nicht bei Sozialwohnungen. Aus jahrzehntelanger Erfahrung wissen wir, dass die in der Regel in Tiefgaragen zu schaffenden Kfz-Stellplätze zum einen die Gesamtbaumaßnahme erheblich verteuern, zum anderen die Stellplätze von den Sozialmieter angesichts knapper finanzieller Mittel oftmals nicht angemietet werden (können). Der Investor wird somit durch hohe Herstellungskosten und fehlende Mieterträge doppelt belastet.

Im Übrigen verweisen wir auf die von den Kollegen beim Bamberger Wohnungsgipfel vorgebrachten Forderungen und Bedenken wie Verkürzung des Baugenehmigungsverfahrens, maßvolle Abtretung von öffentlichen Grün-/Erschließungsflächen, etc. Sicher werden Ihnen diese noch schriftlich dargelegt werden.

Als Fazit bleibt aus unserer Sicht festzuhalten, dass es einer von allen politischen Gruppierungen im Stadtrat getragenen und für die sozial engagierten Investoren verlässlichen „Sozialen Wohnungspolitik“ bedarf, wenn Bamberg seiner neuen Herausforderung als „Schwarmstadt“ gerecht werden will, ganz im Sinne des Goethe-Zitats: „Der Worte sind genug gewechselt, lasst uns auch endlich Taten sehn!“ Wir jedenfalls stehen für weitere Gespräche zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Joseph-Stiftung



Wolfgang Pfeuffer, Vorstandssprecher

STADTBAU GMBH BAMBERG E.T.A.-Hoffmann-Platz 2 96047 Bamberg

Stadt Bamberg
Konversionsmanagement
Herrn Dr. Thomas Goller
Rathaus Maxplatz 3
96047 Bamberg

Ihr Ansprechpartner: Herr Bergmann
Telefon: 0951/ 98001-11
E-Mail: duenninger@stadtbau-bamberg.de
Unser Zeichen: VEB/LHE
Ihr Zeichen:
Datum: 24.01.2017

Feedback zum Wohnungsgipfel vom 22.12.2016

Sehr geehrter Herr Dr. Goller,

beim Wohnungsgipfel am 22.12.2016 wurde festgelegt, dass die Wohnungsunternehmen dem Oberbürgermeister ein Feedback hinsichtlich der aktuellen Probleme bei der Realisierung im sozialen Wohnungsbau geben.

In der Anlage erhalten Sie nun eine Zusammenfassung des BFW Bayern vom 14.04.2016 mit dem Titel "Kostentreiber in bayerischen Kommunen". In dieser Ausarbeitung ist die Gesamtproblematik meines Erachtens sehr gut zusammengefasst.

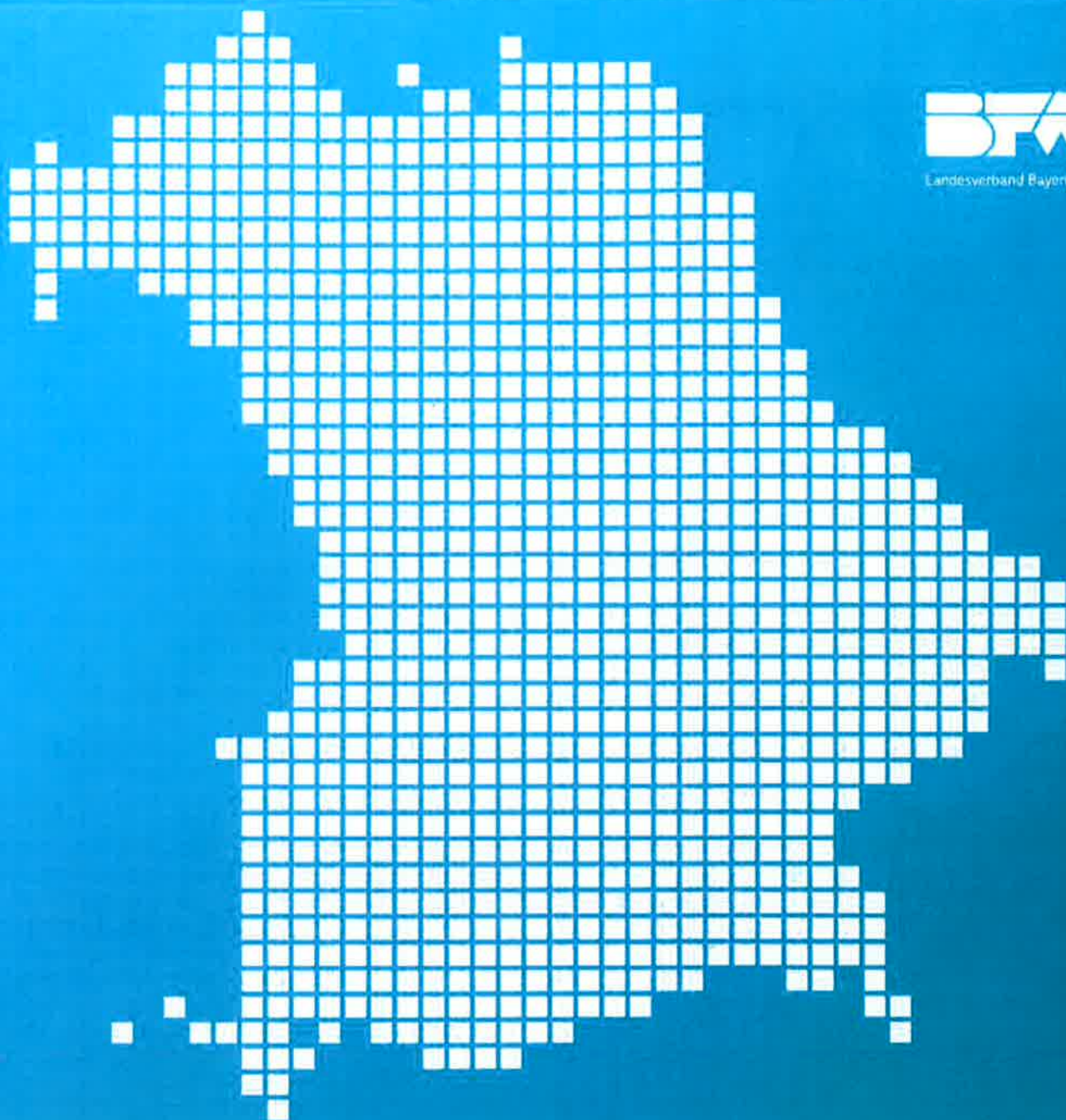
Für Bamberg speziell möchte ich noch hinzufügen, dass es sicherlich sinnvoll wäre, die Stellplatzsatzung der Stadt Bamberg, bezogen auf ein zukünftiges Mobilitätsverhalten der Bevölkerung, auch im Hinblick des demografischen Wandels und gleichzeitig generell die Geschossigkeit bei den aktuell zu planenden Gebieten zu überdenken. Speziell im "Ulanenpark" ist in der städtebaulichen Dimension im Kernbereich ein dreistöckiges Gebäude sehr unwirtschaftlich. Neben dem Abbau von behördlichen Auflagen, sind die beiden formulierten Punkte meines Erachtens die größten Hebel, um den Wohnungsbau in Bamberg gemeinsam voran zu treiben.

Mit freundlichen Grüßen
STADTBAU GMBH BAMBERG

V. Bergmann



Anlage



Kostentreiber in bayerischen Kommunen

BFW Landesverband Bayern

Studie zu Kostensteigerungen durch kommunale Auflagen
im Wohnungsbau



Wohnungsbaugenossenschaft eG

WoBaG

WoBaG · Dr.-von-Schmitt-Straße 5 · 96050 Bamberg

Stadt Bamberg
Herr Oberbürgermeister
Andreas Starke
Postfach 11 03 23
96052 Bamberg

Dr.-von-Schmitt-Straße 5
96050 Bamberg
Telefon (09 51) 2 47 61 · Telefax (09 51) 20 06 45
e-mail: info@wobag-bamberg.de
Internet: www.wobag-bamberg.de
Bankkonten:
Sparkasse Bamberg: Kto.-Nr.: 30 437 · BLZ: 770 500 00
IBAN: DE 59 7705 0000 0000 0304 37 · BIC: BYLADEM1SKB
Aareal Bank AG München: Kto.-Nr.: 231 910 · BLZ: 550 104 00
IBAN: DE 49 5501 0400 0000 2319 10 · BIC: AARBDE5WDOM

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

Datum

12.01.2017

Wohnungsgipfel am 21.12.2016

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 22.12.2016. Wir stimmen Ihnen zu, dass der Wohnungsgipfel am 21.12.2016 in einem sehr konstruktiven Rahmen verlaufen ist. Um alle Möglichkeiten zur Entspannung auf dem Bamberger Wohnungsmarkt auszuschöpfen ist geboten, dass die Behörden der Stadt Bamberg und die Bamberger Wohnungsunternehmen eng und vertrauensvoll zusammenarbeiten. Sehr erfreulich ist es in diesem Zusammenhang, dass Sie sich persönlich um die Anliegen der Wohnungsunternehmen kümmern wollen.

Wünschenswert wäre es, wenn bei unserem gemeinsamen Ziel der Schaffung von neuem und zusätzlichem Wohnraum in der Stadt Bamberg, auch das eine oder andere Entgegenkommen der Behörden möglich wäre.

Die Problematik bei der Vergabe von Baugrundstücken wurde beim Wohnungsgipfel eingehend erörtert. Es ist nun Sache der Stadt Bamberg zu überprüfen, ob es vor dem Hintergrund der Wohnungsknappheit auch Möglichkeiten gibt, von den bisher praktizierten Vergabemodalitäten abzuweichen. Unsere bisherigen Bemühungen den Zuschlag für ein städtisches Baugrundstück zu erhalten, um darauf Mietwohnungen zu bauen, waren in der Vergangenheit leider immer vergebens.

Wie beim Wohnungsgipfel zur Sprache kam ist es wirtschaftlich nicht mehr darstellbar, wenn beim Bau von Mietwohngebäuden zur Unterbringung der Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen errichtet werden müssen. Günstige Mieten können bei derartigen Projekten jedenfalls nicht mehr erreicht werden.

Auch wäre seitens der Stadt Bamberg zu überdenken, ob es bei jedem Neubauprojekt zwingend erforderlich ist auf die strikte Einhaltung der Stellplatzsatzung zu bestehen. Wir haben erste Planungen in die Wege geleitet, die in unserem Bestand befindliche Wohnanlage Seehofstraße 31-35, Reußstraße 25 abzubrechen und anschließend einer Neubebauung zuzuführen. Nach Abriss der ca. 85 Jahre alten Ge-

bäude mit insgesamt 24 Wohneinheiten mit einfacher Ausstattung und ungünstigen Grundrissen, sollen auf dem Grundstück drei neue Gebäude und ein Gebäudeblock entlang der Seehofstraße mit insgesamt 32 zeitgemäßen und ordentlich ausgestatteten Mietwohnungen errichtet werden. Für die von uns angedachte Nachverdichtung des Grundstückes wäre eine wohlwollende Beurteilung durch die Baubehörde wünschenswert. Unter Umständen ist es uns bei dem geplanten Projekt nicht möglich, die nach der Stellplatzsatzung erforderliche Anzahl von Parkplätzen zu schaffen. Ein Entgegenkommen seitens der Stadt Bamberg bei diesem Gesichtspunkt wäre deshalb für die Umsetzung des Projekts sehr hilfreich.

Wir würden uns freuen, wenn uns die Stadt Bamberg bei unseren Bemühungen zur Schaffung von neuem Wohnraum unterstützen würde.

Vielen Dank für Ihre Bemühungen.

Mit freundlichen Grüßen

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT eG

ppa Bone 