

Sitzungsvorlage Federführend: 15 Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement Beteiligt:	Vorlage- Nr: VO/2021/4301-15 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 05.05.2021 Referent: Christian Hinterstein
Wohnen 2020: Zukunft des Wohnens in Bamberg	
Beratungsfolge:	
Datum Gremium 18.05.2021 Konversions- und Sicherheitssenat	Zuständigkeit Kenntnisnahme

I. Sitzungsvortrag:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.09.2013 das Konzept „Wohnen 2020: Zukunft des Wohnens in Bamberg“ beschlossen und u.a. die Verwaltung beauftragt, jährlich einen Zwischenbericht über den Stand der Umsetzung zu geben. Wie in den vergangenen Jahren wird daher auch für das Jahr 2020 ein entsprechender Bericht durch die Verwaltung gegeben:

Zum Stichtag der letzten Volkszählung (09.05.2011) lebten in Bamberg 70.712 Personen in insgesamt 41.138 Wohnungen. Zum 31.12.2020 wurden in Bamberg 76.855 Personen (eigene Fortschreibung einschließlich von 1.134 Bewohner der AEO) in über 41.000 Wohnungen gezählt. Im Betrachtungszeitraum wurde also ein Anstieg der Einwohnerzahl Bambergs um über 6.143 Personen sowie eine Zunahme der Wohnungen um ca. 2.533 erfasst. Dabei ist aber insbesondere zu berücksichtigen, dass in dieser Einwohnerzahl (Einwohner am Hauptort der Wohnung) auch die Bewohner der Aufnahmeeinrichtung Oberfranken (AEO) enthalten sind. Zum 31.12.2020 lebten dort ca. 1.134 Personen. Diese Personen, alle gemeldet an der Adresse Erlenweg 4, würden zu einer Verzerrung bei der Betrachtung des Bamberger Wohnungsmarktes führen. Sie sind daher nicht in der Analyse enthalten. Nach eigener Fortschreibung waren daher mit Stand 31.12.2020 in Bamberg - ohne die Bewohnerinnen und Bewohner der AEO – 75.721 Personen gemeldet.

Die Zahl der immatrikulierten Studenten betrug zum Wintersemester 2020/21 insgesamt 12.729 Personen. Damit bestätigt sich eine stagnierende Tendenz der Studentenzahlen auch zum Wintersemester 2020/21. Allerdings treffen die wohnungssuchenden Studierenden auf einen nach wie vor angespannten Wohnungsmarkt. Zwar wurden seit 2010 ca. 1.300 zusätzliche Wohneinheiten als Studentenappartements fertig gestellt, doch führte dies aufgrund der hohen Gesamtnachfrage nicht zu einer nachhaltigen Entspannung der Situation für die Gruppe der Studierenden. Im Jahr 2017 wurden an den Standorten An der Weberei 4 und 6 insgesamt weitere 120 Studentenappartements fertig gestellt (laut Meldung an das Landesamt für Statistik). In der Pestalozzistraße 9a und b wurde ein Studentenwohnheim abgebrochen und wird derzeit neu errichtet. Dabei sollen 256 neue Appartements entstehen. Diese befinden sich derzeit noch im Rohbaustatus. Dem stehen durch den vorangegangenen Abbruch allerdings auch 218 weniger Wohneinheiten gegenüber. Inwieweit die Corona-Pandemie Einfluss auf das studentische Wohnen in Bamberg hat, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beurteilt werden.

Seit der Volkszählung 2011 hat die Zahl der Wohneinheiten kontinuierlich zugenommen. Waren es zum Stichtag 09.05.2011 insgesamt 41.138 Wohneinheiten, so zählte die Bamberger Statistik nach eigener Fortschreibung zum 31.12.2020 insgesamt ca. 43.671 Wohneinheiten. Allein im Jahr 2020 wurden 85 Wohngebäude mit zusammen 434 Wohneinheiten fertiggestellt jedoch auch 123 Wohnungen abgebrochen.

Mit den projektierten Wohnungen der Volksbau auf dem Lagarde-Campus wird auch insbesondere der Markt für bezahlbare Familienwohnungen bedient, da fast die Hälfte der sozial gebundenen Wohnungen als 4- oder 5-Zimmerwohnungen ausgebildet werden. Insgesamt liegt bei der Volksbau der Schwerpunkt auf kompakten Wohnungen für Familien und Alleinerziehende. Daneben wird auch das Wohnen für ältere Mitbürger sowie die Möglichkeit für sechs Baugemeinschaften auf dem Lagarde-Campus möglich sein. Ebenso werden auf den übrigen Bauabschnitten des Lagarde-Campus die städtischen Vorgaben, vor allem hinsichtlich der Sozialklausel umgesetzt.

Die Verwaltung wird weiterhin regelmäßig über die Einwohner- und Wohnungsmarktentwicklung in Bamberg berichten.

Künftige Bevölkerungsentwicklung

Im Bau- und Werksenat wurde am 05.05.2021 ein Sachstand zur „Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes mit Vorstellung der Bevölkerungsprognose 2040“ vorgelegt. Die von der Universität Bamberg erarbeitete Bevölkerungsprognose geht davon aus, dass gegen Ende der 2020er Jahre die Einwohnerzahl wohl dauerhaft über 80.000 Einwohner liegen wird. Für das Jahr 2040 wird eine Einwohnerzahl von über 83.000 Personen prognostiziert. Voraussetzung für diesen Anstieg der Einwohnerzahl ist eine konstante Zuwanderung, da auch künftig die natürliche Bevölkerungsbilanz negativ sein wird.

Diese Zunahme der Bevölkerung führt zu einer anhaltenden Nachfrage auf dem lokalen Wohnungsmarkt. Trotz einer hohen Bautätigkeit, entspannt sich der Markt daher nur gering. Ein Beleg hierfür ist auch, dass die durchschnittliche Wohnfläche pro Person, die mit 46,57 m² im Jahr 2013 in Bamberg ihren bisherigen Höhepunkt hatte. Mittlerweile ist diese wieder zurückgegangen und bewegt sich aktuell bei 45,83 m². Kurz formuliert: die Bamberger Bevölkerung rückt wieder etwas näher zusammen.

Künftige Wohnbautätigkeit

Aktuell liegt die größte Dynamik des Wohnungsmarktes auf dem Lagarde-Campus. Die Investoren Volksbau, Instone, P&P-Gruppe sowie die Deutsch Wohnwerte werden in den nächsten Jahren ca. 1.500 Wohneinheiten auf dem Lagarde-Campus realisieren. Daneben gibt es größere Wohnbauprojekte in der Wunderburg, Gaustadt sowie Bamberg Ost. Insgesamt kann in der Stadt Bamberg mittelfristig Wohnraum für ca. 5.000 Einwohner realisiert werden. Weitere Wohnbaupotenziale könnten sich durch eine Entwicklung der Ankereinrichtung / AEO genutzten Liegenschaft nach 2025 ergeben.

Um diesen Übergang zielgerichtet begleiten zu können und in den Gesamtkontext der Wohnflächenentwicklung des Flächennutzungsplanes zu stellen, bietet es sich an, das bewährte Instrument des Stadtentwicklungsplanes Wohnen anzuwenden. Insbesondere zur Vorbereitung der möglichen Ankaufsverhandlungen für die Ankereinrichtungs-/AEO-Fläche mit der BImA ist es aus Sicht der Verwaltung notwendig, dezidierte Aussagen zum künftigen Bedarf und Umfang an Wohnbauflächen zu erarbeiten.

Hierzu soll zunächst durch die Verwaltung ein Zeit- und Kostenplan erstellt und dem Konversions- und Sicherheitssenat zur Beratung (voraussichtlich im Herbst 2021) vorgelegt werden.

II. Beschlussvorschlag:

- 1 Der Sicherheits- und Konversionssenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
- 2 Der Sicherheits- und Konversionssenat beauftragt die Verwaltung einen Zeit- und Kostenplan für die Neuaufstellung des Stadtentwicklungsplanes Wohnen zu erarbeiten und dem Sicherheits- und Konversionssenat vorzulegen

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:

Verteiler: