

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2021/4636-15
Federführend:	15 Amt für strategische Entwicklung und Konversion	Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	26.08.2021
		Referent:	Thomas Beese
Städtebauliche Grundlagenuntersuchungen im Rahmen der Konversion			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
20.10.2021	Konversions- und Sicherheitssenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

In der Sitzung des Konversions- und Sicherheitssenates am 18.05.2021 hat die Verwaltung über den Bamberger Wohnungsmarkt und die Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren berichtet. Es wurde dargelegt, dass seit der Volkszählung 2011 die Zahl der Wohnungen bis 31.12.2020 um 2.533 Einheiten auf nun 43.671 Wohnungen anstieg. Gleichzeitig erhöhte sich im gleichen Zeitraum die Einwohnerzahl um 6.143 Personen auf 76.855 Einwohner. Diese Zahlen unterstreichen die Dynamik auf dem Bamberger Wohnungsmarkt.

Die Zunahme der Bevölkerung führt zu einer anhaltenden Nachfrage auf dem lokalen Wohnungsmarkt. Trotz Bautätigkeit, entspannt sich der Markt nur gering. Eine weitere Ursache hierfür ist, dass die durchschnittliche Wohnfläche pro Person auch weiterhin nahezu konstant weiter steigt.

Die Wohnungsbautätigkeit und die Entwicklung der Einwohnerzahl der Stadt Bamberg in den vergangenen Jahren haben deutlich gemacht, dass die Flächen für Wohnungsneubau knapp sind und die Neubautätigkeit in der Vergangenheit nicht mit der Nachfrage Schritt halten konnte. Die Miet- und Kaufpreise haben in den letzten Jahren massiv an Dynamik gewonnen und dadurch zur Angebotsverknappung beigetragen. Der Wohnungsmarkt ist nach wie vor angespannt, wodurch insbesondere Nachfragegruppen mit Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche oder Niedrigeinkommensbezieher benachteiligt werden. Durch den demographischen Wandel, insbesondere wenn die geburtenstarken Jahrgänge aus dem Berufsleben ausscheiden, kommt eine weitere Dimension auf den Bamberger Wohnungsmarkt zu.

Mit weiteren Konversionsflächen im Bamberger Osten, insbesondere auf dem Areal der heute noch betriebenen Ankereinrichtung müssen künftig weitere große Flächen in das Stadtgefüge integriert und einer Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der Dimension der Flächen und zur strategischen Absicherung der künftigen Förderkulissen von Bund und Freistaat muss dieser Prozess gutachterlich begleitet werden. Dazu bieten sich die Instrumente des Stadtentwicklungs-

planes Wohnen und des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes an. Diese Instrumente werden schon seit Jahren bei der Stadt Bamberg erfolgreich angewandt und haben zu einem Gelingen der bisherigen Konversion entscheidend beigetragen.

Stadtentwicklungsplan Wohnen

In seiner Sitzung am 18.05.2021 hat daher der Konversions- und Sicherheitssenat die Verwaltung beauftragt, einen Zeit- und Kostenplan für die Neuaufstellung des Stadtentwicklungsplanes Wohnen zu erarbeiten und dem Konversions- und Sicherheitssenat vorzulegen.

Für die Stadt Bamberg stellen sich daher eine Reihe von Fragen, die vor dem Hintergrund des in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplanes zielgerichtet beantwortet werden müssen:

- Wie stellt sich der Bamberger Wohnungsmarkt heute und in Zukunft dar und welche Entwicklungsprozesse auf dem Wohnungsmarkt sind zu beobachten?
- Wieviel Wohnraum wird vor dem Hintergrund der aktuell durchgeführten Bevölkerungsprognose zielgruppen- und segmentspezifisch benötigt?
- Welche Rolle kann dabei die Konversion übernehmen?
- Wie kann die Versorgung von Niedrigeinkommensbeziehenden und anderen Zielgruppen mit Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche (z.B. anerkannte Asylbewerber) gesichert werden und wie hoch ist deren Bedarf?
- Gibt es Tendenzen der sozialen Segregation oder räumlichen Polarisierung?
- Wie kann Wohnungsleerstand begegnet und die Qualität des Gebäude- und Wohnungsbestandes gesichert werden?
- Wie können Klimaschutzmaßnahmen im Bestand umgesetzt werden?
- Wie kann ein kooperatives Handeln der Wohnungsmarktakteure gefördert werden?
- Wie können geeignete Formate zur Aktivierung des Wohnungsmarktes aussehen (z.B. Baulückenaktivierung)

Anhand der aufgeworfenen Fragen soll eine Ausschreibung modular, das heißt gegliedert nach einzelnen Fragekomplexen vorbereitet werden. In Abhängigkeit zum vorgegebenen Finanzrahmen sollen die wichtigen und notwendigen Teilaspekte beauftragt und damit beantwortet werden. Die Ergebnisse des Stadtentwicklungsplan Wohnen sollen darüber hinaus in die Fortschreibung des Teilbereiches Wohnbauflächen des neuen Flächennutzungsplanes einfließen.

Städtebauliches Entwicklungskonzept

Vor dem Hintergrund der Bedeutung des Wohnungsmarktes für die Stadt Bamberg empfiehlt die Verwaltung gleichzeitig die Arbeiten zur Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEK) für den Bereich Bamberg Ost auszuschreiben, um einen Masterplan für das heutige Ankerzentrum und weiteren Flächen zu entwickeln. Die Schließung der Ankereinrichtung im Jahr 2025 sowie die allmähliche Konzentration der Bundespolizei auf die eigentlichen Kernflächen eröffnen weitere Potenziale der städtebaulichen Entwicklung, insbesondere auch für Wohnen, in Bamberg Ost, die in den gesamtstädtischen Kontext gesetzt werden müssen. Die planerischen Überlegungen sollten unbedingt mit dem Stadtentwicklungsplan Wohnen abgestimmt werden. Auch die Aussagen des SEK für Bamberg Ost werden in den neuen Flächennutzungsplan integriert.

Die Verwaltung empfiehlt daher eine zeitlich parallele Beauftragung für beide Gutachten.

Für die Erarbeitung des Stadtentwicklungsplanes Wohnen hat die Verwaltung Haushaltsmittel in Höhe von 50.000 € im Globalbetrag für das Haushaltsjahr 2022 angemeldet.

Für die Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Bamberg Ost hat die Verwaltung Haushaltsmittel in Höhe von 100.000 € im Globalbetrag für das Haushaltsjahr 2022 angemeldet.

Bis zur Vergabe der Gutachten wird die Förderkulisse durch die Verwaltung geprüft.

Zeitplan

Nach Beschluss der Ausschreibung und Genehmigung der Mittel zur Erstellung des Stadtentwicklungsplanes Wohnen und des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes in den Haushalt 2022, soll im 1. Quartal 2022 eine beschränkte Ausschreibung bei geeigneten Büros durchgeführt werden. Ziel ist, dass im April / Mai 2022 qualifizierte Büros gefunden sind, um zügig nach Freigabe des städtischen Haushaltes mit der Erstellung der Gutachten beginnen zu können. Die Bearbeitungszeit für den Stadtentwicklungsplan Wohnen wird auf ca. 6 Monate geschätzt, die Erstellung des SEK's wird ca. 9 Monate in Anspruch nehmen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Konversions- und Sicherheitssenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Konversions- und Sicherheitssenat beauftragt die Verwaltung, die Ausschreibung zur Gewinnung geeigneter Büros zur Erstellung des Stadtentwicklungsplanes sowie des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Bamberg Ost durchzuführen.

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: