

Sitzungsvorlage Federführend: 15 Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement Beteiligt:	Vorlage- Nr: VO/2013/0147-15 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 25.03.2013 Referent: Hinterstein Christian Amtsleiter: Lang Harald Sachbearbeiter: Dr. Goller Thomas						
Fortschreibung Stadtentwicklungsplan Wohnen - Sachstandsbericht - Mündlicher Vortrag Dr. Klaus-Peter Möller							
Beratungsfolge: <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">Datum</td> <td style="width: 45%;">Gremium</td> <td style="width: 40%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>08.05.2013</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Empfehlung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	08.05.2013	Bau- und Werksenat	Empfehlung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
08.05.2013	Bau- und Werksenat	Empfehlung					

I. Sitzungsvortrag:

1. Rückblick und aktueller Anlass

Im Jahr 2006 wurde vom Pestel Institut e. V., Herrn Dr. 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, auch unter der Annahme einer möglichen Konversion, abgegeben.

Eine Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes Wohnen ist notwendig geworden, da sich der Zeitraum der seinerzeit lediglich für möglich gehaltenen Konversion der Warner Barracks nun konkretisiert hat und sich über den bisherigen Prognosezeitraum bis 2020 hinaus erstrecken wird. Beispiele in anderen Kommunen zeigen, dass von der Freigabe der Liegenschaften durch die ausländischen Streitkräfte bis zum Abschluss der Maßnahme 15 bis 20 Jahre vergehen können. Da sich der eigentliche dauerhafte ökonomische Nettoertrag der Konversion für die Stadt Bamberg zum Ende der Maßnahmen einstellen wird, wird der „Kernstadt-Stadtentwicklungsplan Wohnen“ bis zu Jahr 2030 fortgeschrieben.

Begleitend werden die Erkenntnisse der demographischen Entwicklung im bundesweiten Trend, der weiteren Erhöhung der Inanspruchnahme von Wohnfläche pro Person und Haushalt sowie der spezifischen Kennwerte im oberfränkischen Raum und der Universitätsstadt Bamberg innerhalb der Metropolregion Nürnberg analysiert.

1.1 Kosten und inhaltliche Gliederung

Die Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes Wohnen verursacht Kosten in Höhe von brutto 33.327,50 Euro. Das Gutachten wird (nicht zuletzt wegen der möglich gewordenen Fortschreibung eines 7-jährigen Betrachtungshorizontes) zu 80 % von der Regierung von

Oberfranken im Rahmen des Sonderprogramms Militärkonversion im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm gefördert.

Die Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes Wohnen umfasst insgesamt ca. 83 Seiten und besteht aus folgenden Teilen:

Analyseteil

Vergleich der Prognosen von 2006 mit der seither eingetretenen realen Entwicklung bis 2012 für die wohnungsmarktrelevanten Bereiche.

Prognoseteil

Szenarioentwicklung, Modellrechnungen und Prognosen zur künftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes in Bamberg bis zum Jahr 2030 – sowohl Einbeziehung der Konversion als auch ohne Einbeziehung der Nutzung der Gebäude und Flächen der ehemaligen Warner Barracks.

Stadtentwicklungsplan Wohnen

Formulierung von Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zur Erreichung der definierten kommunalpolitischen Ziele.

1.2 Ergänzung einer Wanderungsmotivuntersuchung

Unter der Annahme der aktuellen terminlichen Vorstellungen des Bundes zur Konversion der Warner Barracks Bamberg ist es – aufgrund der handwerklichen und vergaberechtlichen Determinanten wie Ausschreibung oder Bebauungsplanverfahren - wohl erst mit dem Jahr 2017 möglich, die Bezugsfertigkeit von Wohngebäuden in die Gesamtfortschreibung der Stadt Bamberg einzuspeisen.

Das dann prognostizierte massive Überangebot an Wohnungen ab 2018 übersteigt den durch die Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes Wohnen festgestellten „normalen“ Wohnungsbedarf der Stadt Bamberg.

Dieses Angebot kann durch Zuzug von ca. 3.800 Personen über die übliche Zuwanderung hinaus durchaus als letzte Möglichkeit des Wachstums für die Stadt Bamberg genutzt werden. Dabei wird im Focus aufgrund der allgemeinen demographischen Entwicklung die Gruppe der 45-jährigen und Älteren gesondert betrachtet. Dies liegt insbesondere am fehlenden Wissenstand bzgl. der Nachfrage- und Qualitätskriterien zum Thema Wohnen dieser Altersgruppe. Die Teiluntersuchung innerhalb der Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes Wohnen widmet sich daher der Ermittlung der Wohnwünsche der zugezogenen Personen über 45 Jahre aus dem Landkreis.

2. Kernaussagen des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2013

- Durch die Konversion hat die Stadt Bamberg die Möglichkeit, ihre Einwohnerzahl auf dem heutigen Niveau langfristig zu stabilisieren und im Idealfall durch steuernde Maßnahmen auf ca. 72.000 Einwohner zu heben. Dafür steht aber nur ein enges Konsolidierungsfenster zur Verfügung, dass sich nach 2018 aus bedingt beeinflussbaren demographischen Gründen zu schließen beginnt.
- Insgesamt ist die Generierung von Bevölkerung ein komplexes Thema insbesondere für den Hintergrund, dass Bamberg zunehmend als Wohnstandort der Metropolregion adaptiert wird. Dabei leidet der Wohnstandort Bamberg seit Jahren unter einem spürbaren Defizit in der Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen.
- Die Konversion ist die große Chance für die Stadtentwicklung beim nachhaltigen und zukunftsichernden Thema Wohnen – auch im Hinblick auf die Verlagerung von störenden innerstädtischen gewerblichen Nutzungen.

- Ein Risiko beim Überführen der Konversionsflächen besteht darin, dass der auf der Stadt Bamberg liegende Zuzugsdruck sich ab 2020 auflösen wird. Die dadurch einsetzende Nachfrageschwäche erschwert dann die Vermarktung der Konversionsfläche. Diese Konstellation ist bei den Verhandlungen mit der BImA zu berücksichtigen.

3. Demographischer Rahmen für die Zukunft der Stadt Bamberg

Die Ergebnisse der Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes Wohnen werden von Herrn Dr. Möller in der Sitzung des Bau- und Werksenates am 10. April 2013 vorgestellt.

Zur Vorbereitung auf diese Sitzung werden den Mitgliedern des Bau- und Werksenates sowie darüber hinaus den Mitgliedern des Konversionssenates ein Exemplar des Gutachtens zur Verfügung gestellt.

Der demographische Rahmen der Stadt Bamberg ist – wohl letztmalig – beeinflussbar aufgrund der wirtschaftlichen und universitären Lage in Verbindung mit der Chance der Konversionen der ehemaligen Militärflächen.

Allein diese Möglichkeit in Händen zu halten ist im Kontext der nordbayerischen Vergleichsdaten ein Erfolg.

Die Bewertung und Steuerung des Erfolgsfaktors Konversion für die Stadt ist aber zu definieren und dann konsequent weiterzuerfolgen. Das Thema Wohnen - Ausgleich der defizitären Wohnraumversorgung der letzten Jahre sowie Schaffung eines marktgerechten und spezifischen Angebotes an neuen Wohnquartieren – ist dabei der Schlüssel zur weiteren Daseinsfürsorge für die Stadt Bamberg.

Die Konsolidierung der Einwohner bis zum Jahr 2030 auf 70.000 Einwohner ist ein Kraftakt, der aber mit steuernden und flankierenden Maßnahmen greifen kann. Ein weiteres Bevölkerungswachstum - und damit die eigentliche zukunftsichernde Wertschöpfung der ehemaligen militärischen Flächen - erfordert dagegen weitreichende, auch kostenintensive, Strategien innerhalb eines komplexen Umfeldes. Dies bezieht sich einerseits auf den Konkurrenzdruck innerhalb der Metropolregion und angrenzender Konversionsstädte, andererseits auf den Landkreis Bamberg und sein deutliches Preisgefälle in der Bauland- und Wohnraumversorgung.

II. Beschlussvorschlag

1. Vom Bericht der Verwaltung wird Kenntnis genommen.
2. Vom mündlichen Vortrag des Gutachters Dr. Möller wird Kenntnis genommen.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

	1.	keine Kosten
X	2.	Kosten in Höhe von 33.327,50 Euro 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:

- Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Wohnen bis zum Jahr 2013 unter Berücksichtigung der Konversion der Warner Barracks (Anlage 1)
- Umzugsmotive und Wohnsituation von Zuzüglern aus dem Kreisgebiet nach Bamberg im Jahr 2011 (Anlage 2)

Verteiler:

Amt 10- Sitzungsdienst

Mitglieder des Stadtrates

Bamberg, 25. März 2013

Referat für Zentrale Steuerung,

Personalwesen und Konversionsmanagement

Christian Hinterstein

Berufsm. Stadtrat

Amt 15:

Harald Lang

Baudirektor

Dr. Thomas Goller