

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2015/1685-15
Federführend: 15 Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	18.06.2015
		Referent:	Hinterstein Christian
Sachstandsbericht zum Fachforum Wohnen 2 und Behandlung der Anträge aus dem Stadtrat zum Thema Wohnen			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
30.06.2015	Konversionsssenat	Kenntnisnahme	

I. Sitzungsvortrag:

Sachstandsbericht Fachforum Wohnen II

Am 22.5.2015 fand in der ehemaligen Exerzier- bzw. Reithalle der Lagarde-Kaserne das Fachforum Wohnen II statt. Das Fachforum war Teil des Kontaktfestivals mit dem Motto „Raus in die Stadt“ und war mit über 250 interessierten Fachleuten sowie Bürgerinnen und Bürger sehr gut besucht (siehe Anlage 1).

Das Fachforum Wohnen II wurde mit Impulsvorträgen eingeleitet. Herr Dr. Thomas Goller (Amt 15) referierte über die demographische Entwicklung und die Besonderheiten des Bamberger Wohnungsmarktes, Herr Veit Bergmann (Geschäftsführer Stadtbau GmbH) gab einen aktuellen Sachstand zur Nachnutzung der Pines-Housing-Area und Frau Prof. Natalie Eßig (Fachhochschule München) zeigte detaillierte Möglichkeiten der innovativen Sanierung von Gebäuden am Lindenanger auf.

Im Anschluss vertieften in einer offenen Diskussionsrunde die Podiumsteilnehmer Veit Bergmann (Stadtbau GmbH), Gerhard Kautler (Sparkasse Bamberg), Marianna Heusinger (Stabsstelle Sozialplanung und –controlling, Stadt Bamberg), Anton Zahneisen (A.R.G.E. – Arbeitsgemeinschaft der älteren Bürger Bambergs), Malte Krüger als studentischer Vertreter sowie Harald Lang (Konversionsmanagement) gemeinsam mit der Bürgerschaft die Frage, wie ein künftiges Wohnungsangebot in Bamberg aussehen sollte.

Das Thema Wohnen wird weiterhin intensiv bearbeitet und vertieft. Der nächste Bericht erfolgt z.B. im Rahmen des „Runden Tisches Wohnen“, sobald ein detailliertes Sanierungskonzept für die Pines-Housing-Area belastbar vorliegt.

Anträge aus dem Stadtrat zum Thema Wohnen

Antrag der FW-Stadtratsfraktion vom 22.08.2015 (siehe Anlage 3): Nachfolgenutzung der ehemaligen US-Siedlung am Lindenanger für deutsche Wohnungssuchende.

Die FW-Stadtratsfraktion stellt folgenden Antrag: „Die Stadtverwaltung prüft die ehem. Amerikanische Wohnsiedlung am Lindenanger auf grundsätzliche Eignung für eine Nachfolgenutzung durch deutsche Wohnungssuchende. Sie verfährt dabei ähnlich wie bei der Herauslösung (Übernahmeerklärung bei der BImA) der Pines-Area an der Hauptsmoorstraße in der Gartenstadt.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Gebiet des Lindenangers ist im Entwurf des Rahmenplanes als bestehender Bereich für Wohnen mit der Möglichkeit einer moderaten Nachverdichtung enthalten. Eine vorzeitige Herauslösung des Lindenangers zum jetzigen Zeitpunkt sollte nicht erfolgen. Vielmehr sollte abgewartet werden, wie sich die Nachfrage nach ehemaligen US-Wohnungen in der Pines-Housing-Area tatsächlich entwickelt und welche Sanierungsaufwendungen (z.B. aufgrund der gefundenen Schadstoffkulisse) notwendig sind. Erst nach Kenntnis dieser Rahmenbedingungen vor Ort sollte über die weiteren Schritte nachgedacht werden.

Antrag von Herrn Stadtrat Pöhner vom 16.10.2014 (siehe Anlage 4): Schnellere Bereitstellung von Wohnungen für Einheimische auf dem Konversionsareal

Herr Stadtrat Pöhner beantragte, „...dass die Stadt neue Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Eigentümerin des Konversionsgeländes aufnehmen soll mit dem Ziel, eine Beschleunigung des Verkaufs von leer stehenden Wohnungen an die Stadt zu bewirken, um den Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Einheimische, insbesondere Familien in Bamberg möglichst schnell zu verringern.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung geht davon aus, dass der Antrag nicht auf die Erstellung eines „Einheimischenmodells“ oder „Wohnbaulandprogramms“ zielt, sondern, dass damit die Beschleunigung des Erwerbsverfahrens mit der BImA gemeint ist.

Die Verwaltung hat zusammen mit Drees&Sommer einen Zeitplan entwickelt, der alle relevanten Punkte, wie z.B. Übergabe von notwendigen Unterlagen, Schadstofferkundung, Altlastensondierung, Kampfmittelsondierung, Altlastenberäumung, Erstellung von Wertgutachten etc., berücksichtigt. Dieser Zeitplan ist so angelegt, dass ein Kaufdatum für das Gesamtareal im zweiten Quartal 2016 möglich ist. Dieser Zeitplan wird in den regelmäßig stattfindenden Besprechungen mit der BImA immer als städtische

Richtschnur betont. Die Verwaltung arbeitet zielgerichtet daran, diesen Zeitplan umzusetzen. Gegenwärtig kommt es mehrfach zu Verzögerungen auf Seiten der BImA, die von der Stadt Bamberg nicht oder nur marginal zu beeinflussen sind.

Bei der Bereitstellung von weiteren Wohnungen auf dem Konversionsgelände gilt auch das vorgenannte, dass erst die Erfahrungen mit der Pines-Housing-Area abgewartet werden sollte, bevor weitere konkrete Schritte unternommen werden.

Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 19.01.2014 (siehe Anlage 5): Wohnen 2020: Zukunft des Wohnens in Bamberg

Die CSU-Stadtratsfraktion beantragt:

1. Welche detaillierten Anpassungen und Umsetzungen des Konzeptes „Wohnen 2020: Zukunft des Wohnens in Bamberg“ sind bis heute zu welchem Zeitpunkt erfolgt?
2. Wann genau ist mit dem beschlossenen jährlichen Zwischenbericht über den Stand der Umsetzung zu rechnen?
3. Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, dass die Verwaltung einen Antrag auf Anerkennung als „Gebiet mit erhöhtem Wohnraumbedarf“ stellt? Welche Voraussetzungen sind bereits erfüllt, welche müssen noch erfüllt werden? Bis wann werden die noch nicht erfüllten Voraussetzungen erfüllt sein?
4. Wie ist der Sachstand der interfraktionellen Arbeitsgruppe? Wann tagt diese wieder?

Stellungnahme der Verwaltung

Die Datengrundlage des Konzeptes Wohnen 2020: Zukunft des Wohnens in Bamberg wurde nach der Datenlieferung der Volkszählung im Dezember 2014 im Frühjahr 2015 angepasst. Gleichzeitig erfolgte ein Monitoring der sogenannten „Nato-Siedlung“, um die echte Nachfrage nach diesen Wohnformen zu analysieren. Beides hat überraschende Ergebnisse gebracht. Zum einen, dass es nur 2.091 vier und mehr Personen-Haushalte in Bamberg gibt, die in Miete wohnen. Falls hiervon zehn Prozent einen akuten Umzugsbedarf haben, sind es nominell 200 Wohnungen, von denen allein 100 in der Pines Housing realisiert werden könnten. Zum anderen, dass die Nato-Siedlung wesentlich schneller neue Eigentümer und Mieter generiert hat, als gedacht. Gleichzeitig sind mehr Familien aus dem Landkreis in diese Häuser eingezogen, als prognostiziert. Beide Faktoren wirken sich nun bei der Erstellung des Rahmenplanes Zielkonzept 2035 für die Konversion aus.

Der jährliche Bericht konnte im Jahr 2014 aufgrund personeller Engpässe nicht geliefert werden. Die Verwaltung hat aber mit den Informationsbriefen 1 bis 3 den Stadtrat über das Thema Wohnen ausführlich unterrichtet. Der Informationsblatt 3 „Wohnen 2020- Zwischenbilanz“ wurde am 11.3.2015 erstellt und dem

Stadtrat zur Kenntnis gegeben (siehe Anlage 2). Weitere Informationsbriefe sind geplant, aktuell wird ein Informationsbrief zu den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung der Volkszählung 2011 vorbereitet.

Die Bayerische Staatsregierung legt die Gebiete mit erhöhtem Wohnraumbedarf bzw. die Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, auf Grundlage eines zusammen mit dem Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung durchgeführten umfassenden Erhebungsverfahrens fest. Bestandteil ist dabei auch ein von den Gemeinden auszufüllender Fragebogen. Im Jahr 2014 hat das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr eine Datenerhebung zur Wohnungsversorgung in den Gemeinden durchgeführt. Hintergrund war die Datenerhebung für die Mietpreisbremse. Nach Auswertung dieser Erhebung erfüllt die Stadt Bamberg nicht die Voraussetzungen für die Einbeziehung in die Gebietskulisse der Mietpreisbremse.

Turnusgemäß findet das Verfahren zur Ermittlung von Gebieten mit erhöhtem Wohnraumbedarf alle 5 Jahre statt, nachdem 2011 das letzte Verfahren abgeschlossen wurde (mit Veröffentlichung der Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungs- und Wohnraumbindungsrecht, DVWoR, 2012), würde die nächste Ermittlung 2016 beginnen (und mit Veröffentlichung einer DVWoR 2017 enden). Eine außerplanmäßige Aufnahme in die Gebietsverordnung außerhalb des 5-Jahres Rhythmus ist nach Aussage der Regierung von Oberfranken nur sehr schwer vorstellbar, da keine Rechtsgrundlage diesbezüglich vorliegt. Somit wäre voraussichtlich wieder 2017 (bei Vorliegen der Voraussetzungen) eine Ausweisung des Stadtgebietes Bamberg als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf möglich. Die Thematik wird auch Gegenstand der Fortsetzung des Runden Tisches Wohnen sein.

Mit der Verabschiedung des Papiers „Wohnen 2020: Zukunft des Wohnens in Bamberg“ sind die Aussagen des Stadtentwicklungsplanes Wohnens in ein Maßnahmenpaket eingeflossen. Als neues begleitendes Medium wurden daher die „Fachforen Wohnen“ und der „Runde Tisch Wohnen“ eingeführt. Der nächste Runde Tisch Wohnen tagt, wenn die Stadtbau GmbH das Sanierungskonzept der Pines-Housing-Area und die Vermarktungsstrategie vorlegt.

Antrag von Frau Stadträtin Reinfelder vom 13.01.2015 (siehe Anlage 6): Bestand an Wohnungen in Bamberg

Frau Stadträtin Reinfelder stellte folgenden Antrag

1. Der Bestand an Wohnungen, einschließlich dem Neubau von Studentenwohnungen, in der Stadt ist auf Basis aus dem Jahr 2011 beginnend zu ermitteln. Wie viele Wohnungen wurden seit 2011, auch auf dem freien Wohnungsmarkt, bebaut, wie viele sind noch im Bau und wie viele werden bis 2018 ca. fertig gestellt werden?

2. Was würde eine 100 m² Wohnung auf dem Konversionsgelände ca. an Unterhalt pro Monat für Fernwärme, Strom und Wasser für eine 4-köpfige Familie kosten und wie hoch sind die ca. Grundkosten pro Monat für den Erhalt einer Wohnung ohne Belegung?

Stellungnahme der Verwaltung

Zum Stichtag 9. Mai 2011 lebten in Bamberg 70.635 Personen in 41.138 Wohnungen. Nach eigener Fortschreibung hatte die Stadt Bamberg am 31.12.2014 einen Bestand von 42.254 Wohnungen. Somit wurden im Zeitraum Stichtag Volkszählung bis 31.12.2014 insgesamt 1.116 Wohnungen fertig gestellt.

In den Baugebieten z.B. ERBA-Gelände, Megalith-Gelände, Glaskontor, Eberth-Grundstück sowie Spiegelfelder können mittelfristig weitere 965 Wohneinheiten außerhalb des Konversionsareals realisiert werden. Weitere Informationen zum Bestand wurden im Informationsblatt Nr. 3 (siehe Anlage 2) gegeben.

Die Kosten für eine 100 m² Wohnung für eine 4-köpfige Familie in z.B. der Pines Housing betragen voraussichtlich pro Monat ca. 300 bis 330 €. Darin enthalten sind Kosten für Wärme, Strom, Wassergebühren und Nebenkosten. Bei Leerstand fallen ca. 85 € pro Monat an.

Antrag der FW-Stadtratsfraktion vom 27.02.2015 (siehe Anlage 7): Sanierung von Musterwohnungen in Teilbereichen der ehem. US-Wohnsiedlung

Die FW-Stadtratsfraktion stellte am 27.02.2015 folgenden Antrag:

1. Die Stadtverwaltung wählt im Einvernehmen mit dem Konversionssenat die Siedlungseinheiten heraus, die für eine weitere Wohnnutzung infrage kommen können. Das sollten z.B. vorrangig die ehem. Pines-Housing-Area (Hauptsmoorstraße) und Flynn-Housing-Area am Lindenanger und an der Birkenallee sein.
2. In jeder dieser Siedlungseinheiten wird je eine Wohnungustersaniert. Die Wohnung sollte in einem Gebäude sein, das möglichst nahe an der Erschließungsstraße (Hauptsmoorstraße, Lindenanger, Birkenallee) liegt – also eine spätere Wohnnutzung am wahrscheinlichsten erscheint.
3. Die Stadtverwaltung stellt mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) das für diese Maßnahme notwendig Einvernehmen her.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Zweckerklärung für den vorzeitigen Erwerb der Pines-Housing-Area wurde mit Beschluss vom 22.1.2015 abgegeben. Aufgrund des aktuell hohen Bedarfes an bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Schichten in Bamberg und entsprechenden Forderungen des „Runden Tisches Wohnen“ unter der Federführung des Oberbürgermeisters Starke sollen die Bestandswohnungen der Pines-

Housing-Area schnellstmöglich zu sozialverträglichen Konditionen u.a. dem Bamberger Mietwohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden.

Für die Pines-Housing-Area werden zur Zeit die entsprechenden Untersuchung (Schadstoffbelastung, Altlasten, Zustand der Haustechnik, Brandschutz, Statik etc.) durchgeführt, um eine Kostensicherheit für eine Sanierung und ein Sanierungskonzept erstellen zu können. Eine Mustersanierung einer einzelnen Wohnung ist nicht zielführend, da z.B. auch Umbauten durch Herstellung von Barrierefreiheit zu Veränderungen im Grundriss führen können. Aussagen einer isolierten Mustersanierung sind daher nicht auf andere Wohnungen übertragbar. Eine Vergleichbarkeit in Punkto Schadstoffbelastung innerhalb aller Wohnungen erscheint ebenso nicht gegeben.

Antrag von Herrn Stadtrat Pöhner vom 20.03.2015 (siehe Anlage 8): Förderung des Wohneigentums von Familien bei der Konversion des ehem. US-Kasernengeländes

Herr Stadtrat Pöhner stellte am 20.03.2015 folgenden Antrag:

Im Bereich „Am Lindenanger“ sollen nicht nur Mietwohnungen, sondern vor allem auch Eigentumswohnungen, vorrangig für Familien, realisiert werden. Die Stadtverwaltung soll insbesondere ein Projekt entwickeln, durch das – bedarfsorientiert – im Bereich „Am Lindenanger“ Wohneigentumserwerb durch Familien gefördert werden kann. Dabei soll die Übertragung der Grundsätze des sog. „Baulandmodells“ auf den Erwerb von Eigentumswohnungen durch Familien geprüft werden mit dem Ziel, einen preislich günstigeren Erwerb der Wohnungen durch Familien zu ermöglichen.

Stellungnahme der Verwaltung

Auch in der Pines-Housing-Area ist es von der Stadtbau GmbH geplant, Eigentumswohnungen zu bezahlbaren Konditionen anzubieten.

Es ist aber erst dann sinnvoll, über Vergabemodalitäten der Erwerbsflächen zu entscheiden, wenn ein Abschluss eines Grunderwerbs von der BImA absehbar ist. Möglich wäre dann, dass wie auf dem TV 1860-Gelände ein Verfahren entwickelt wird, das soziale Komponenten beim Erwerb berücksichtigt. Zum jetzigen Zeitpunkt über Einheimischenmodelle, Wohnbaulandprogramme oder Eigentumserwerbskonzepte für Familien zu diskutieren ist nicht zielführend, da grundlegende Informationen z.B. zum Zustand der Gebäude, der Altlasten- oder Schadstoffbelastung, nicht oder nur für Teilbereiche vorliegen.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Konversionssenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

2. Die Anträge der CSU-Stadtratsfraktion vom 19.01.2014, der FW-Stadtratsfraktion vom 22.08.2014 und 27.02.2015, von Herrn Stadtrat Pöhner vom 16.10.2014 und 20.03.2015 sowie von Frau Stadträtin Reinfelder vom 13.01.2015 sind damit geschäftsordnungsmäßig behandelt.

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:

- Anlage 1: Medieninformation Fachforum Wohnen 2
- Anlage 2: Informationsblatt Nr. 3
- Anlage 3: FW Antrag vom 22.08.2014
Nachfolge-Nutzung der ehem. US-Siedlung für deutsche Wohnungssuchende
- Anlage 4: Antrag Stadtrat Pöhner vom 16.10.2014
Schnelle Bereitstellung von Wohnungen für Einheimische auf dem Konversionsgelände
- Anlage 5: CSU Antrag vom 19.01.2015
Wohnen 2020 – Zukunft des Wohnens in Bamberg
- Anlage 6: Antrag Stadträtin Reinfelder vom 13.01.2015
Bestand an Wohnungen Stadt Bamberg
- Anlage 7: FW Antrag vom 27.02.2015
Sanierung von Musterwohnungen in Teilbereichen der ehem. US-Wohnsiedlung
- Anlage 8: Antrag Stadtrat Pöhner vom 20.03.2015
Förderung des Wohneigentums von Familien bei der Konversion des ehm. US-Kasernengeländes

Verteiler: