

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachenummer

VO/18/14360/66

Zuständig

Amt für Stadtentwicklung

Berichterstattung

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

Gegenstand: Zwischenbericht Wohnbauoffensive

Beratungsfolge

Datum

Gremium

TOP-Nr.

03.07.2018

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

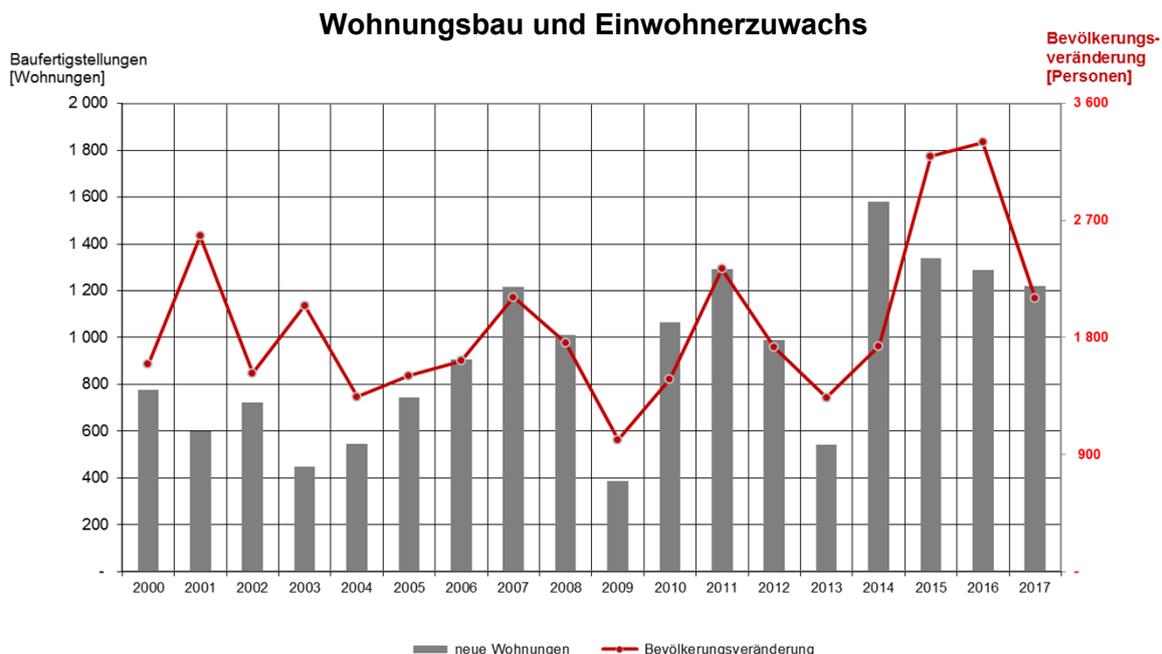
Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt den Bericht zur Wohnbauoffensive zur Kenntnis.

Sachverhalt:

Eine nach wie vor angespannte Wohnraumversorgung trotz erster Erfolge

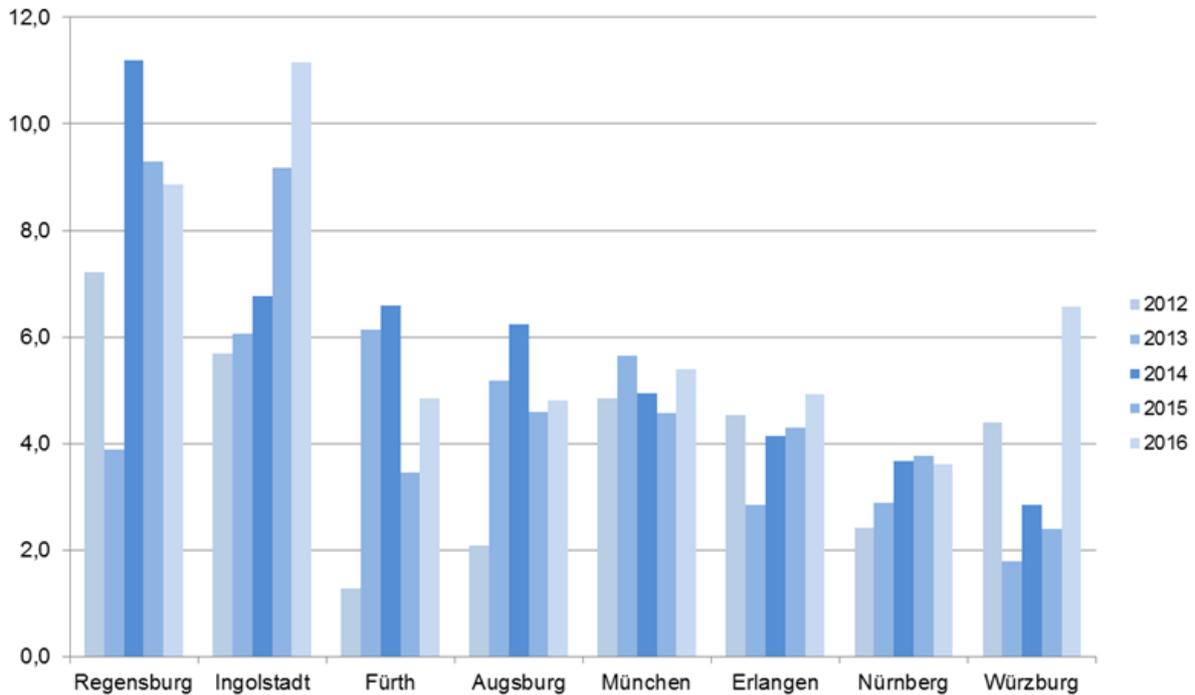
Die Wohnungsversorgungslage in der Stadt Regensburg ist nach wie vor angespannt. Zwar konnte die Neubautätigkeit in etwa auf dem hohen Niveau der vergangenen Jahre gehalten werden und der rasante Bevölkerungszuwachs hat sich erkennbar verlangsamt, dennoch sind die Mieten und insbesondere die Kaufpreise für Eigentumswohnungen erneut gestiegen. Grund hierfür ist die noch immer zu geringe Zahl an neuen Wohnungen im Vergleich zur Zunahme der Bevölkerung bzw. der Nachfrageüberhang, der sich insbesondere in den Jahren 2015 und 2016 aufgebaut hat.



Anmerkung: Die Bevölkerungsveränderung im Jahr 2006 ist aufgrund einer Bereinigung der Nebenwohnsitze ausschließlich auf Einwohner mit Hauptwohnsitz bezogen. In den Bevölkerungssalden der Jahre 2016 und 2017 sind Personen in Erstaufnahmeeinrichtungen oder in Notunterkünften für Flüchtlinge nicht enthalten.

Die Verstetigung der hohen Fertigstellungszahlen von Wohnraum ist bereits der erste Schritt, dieses Missverhältnis zu beseitigen. Im Jahr 2017 konnten beispielsweise über 1200 Wohnungen fertiggestellt werden. Trotz dieser insgesamt positiven Ergebnisse müssen die Bemühungen noch weiter intensiviert werden, damit noch mehr Wohnraum entsteht. Im interkommunalen Vergleich liegt Regensburg bei den Fertigstellungszahlen je 1.000 Einwohner bayernweit deutlich vor den anderen Großstädten wie Augsburg, Nürnberg oder Würzburg. Lediglich Ingolstadt hat in den letzten Jahren auf das Regensburger Niveau aufgeholt.

Baufertigstellungen von Wohnungen je 1.000 Einwohner am Ort der Hauptwohnung in den bayerischen Großstädten



Quelle: Bautätigkeitsstatistik der Stadt Regensburg, Bayerisches Landesamt für Statistik und Angaben der jeweiligen Statistischen Ämter der Städte

Neben der reinen Schaffung von neuem Wohnraum ist vor allem die Bezahlbarkeit der Wohnungen von großer Bedeutung. Bei immer stärker steigenden Mietpreisen ist es insbesondere für die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte und zunehmend auch der Mittelschicht von größter Bedeutung, dass mehr mietpreisgebundene und öffentlich geförderte Wohnungen realisiert werden. Durch die Anwendung der 20%-Quote in Verbindung mit der hohen Neubautätigkeit können hier erste Erfolge verzeichnet werden.

Wohnbauoffensive / Phase 2

Durch die neue Stelle des Wohnbauflächenmanagements wurde eine zentrale Anlaufstelle zur Identifizierung von möglichen Wohnbauflächen und für die Abstimmung und Organisation der Arbeitsabläufe zur Umsetzung von Baurecht geschaffen. Aus der Grundlagenermittlung in Phase 1 der Wohnbauoffensive liegt mit einer ersten Zusammenstellung der Analyse zu den Potenzialflächen ein dynamisches Werkzeug vor, anhand dessen die aussichtsreichsten Gebiete für neuen Wohnungsbau systematisch bearbeitet werden können. Anhand des Potenzialflächenkatalogs mit dynamischer Bewertungsmatrix (siehe unten) ist es möglich, die erfolgversprechendsten Projekte zu identifizieren und daraus eine Bearbeitungsreihenfolge abzuleiten. Die Arbeitsgruppe Wohnbauoffensive konzentriert sich daher auf die Bearbeitung der Flächen mit der höchsten Priorität. Unterstützt wird diese Vorgehensweise durch eine verwaltungsinterne Priorisierung bzw. vorrangige Bearbeitung der Projekte der Wohnbauoffensive, z. B. dadurch, dass die Frist für Stellungnahmen auf zwei Wochen reduziert wird. Somit hat sich mit der Arbeitsgruppe Wohnbauoffensive ein effektives interdisziplinäres Instrumentarium etabliert, das dazu beiträgt, Probleme frühzeitig zu erkennen, Hindernisse bei der Aktivierung von Bauflächen zu überwinden und die Verfahren zur Baurechtschaffung zu beschleunigen.

Bewertungsmatrix für Bauvorhaben im Rahmen der Wohnbauoffensive

Nr. / Name des Vorhabens		Größe	Anzahl Wohneinheiten	Art d. Bebauung
Baurecht		Eigentumsverhältnisse		
4	BP vorhanden / § 34	8	Stadt / Stiftung Gesamt / Privat sicher	
3	BP Änderung nötig	6	Stadt / Stiftung Teilbereich	
2	BP Neuaufstellung / FNP passt / § 13a	4	Privat / vorraussichtlich verkaufsbereit	
1	BP Neuaufstellung / FNP Änderung	2	Privat / kein Verkauf	
Naturschutz, Altlasten, Lärm, etc.		Wohneinheiten		
4	keine Einschränkungen	4	über 200 WE	
3	1-2 Einschränkungen	3	101 bis 200 WE	
2	3-4 Einschränkungen	2	51 bis 100 WE	
1	> 4 Einschränkungen	1	20 bis 50 WE	
Infrastruktur		Projektstatus		
1	ÖPNV Erreichbarkeit ≤ 300m	3	Planreife	
1	Nahversorger ≤ 700m	2	Aufstellungsbeschluss vorhanden	
1	Kindertagesstätte ≤ 700m	1	Konzept vorhanden	
1	Grundschule ≤ 1000m	-10	Realisierungshemmnisse	
Kommentare				Punkte

Nach der Kündigung der Stelleninhaberin Mitte November 2017 konnte die Position des Wohnbauflächenmanagements verwaltungsintern zu 50 % besetzt und das Aufgabenspektrum nur eingeschränkt bearbeitet werden. Nach der inzwischen erfolgten Wiederbesetzung kann nun die direkte Ansprache von potentiellen Bauherren mit der Betreuung laufender Projekte wieder forciert werden.

Eine umfassendere Öffentlichkeitsarbeit und Informationsbereitstellung zu geplanten Projekten der Innenentwicklung scheitert bisher noch an der Teilnahmebereitschaft wichtiger Akteure aus der Immobilienwirtschaft, die jeweils einer Veröffentlichung zustimmen müssen.

Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)

Aus der interkommunalen Vernetzung im Rahmen des Forschungsprojekts „Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen“ sind bei den bisher durchgeführten Erfahrungswerkstätten einige interessante Impulse entstanden, die in Zukunft weiter verfolgt werden sollen. So wurden Möglichkeiten erörtert, ein Baulandkataster zur Identifikation von Nachverdichtungspotenzialen zu etablieren. Die technische Umsetzung wird im Zuge der Umstellung auf ein neues GIS-System erfolgen. Ein weiteres nützliches Ergebnis der Zusammenarbeit ist die Bereitstellung eines eigens erarbeiteten Wirtschaftlichkeitsrechners für Bauprojekte, der den teilnehmenden Modellkommunen eigene Berechnungen zu konkreten Vorhaben ermöglicht. Damit bietet sich eine Möglichkeit, mit Immobilienentwicklern auf Augenhöhe über wirtschaftliche Aspekte zu verhandeln zu können.

Nach der Weiterentwicklung der Maßnahmen im Rahmen des Forschungsprojekts sollen diese Ansätze anschließend in interner Abstimmung auf die Anforderungen Regensburgs angepasst und daraufhin in den Verfahrensablauf implementiert werden.

Als ein weiterer positiver Impuls der Vernetzung innerhalb des Forschungsprojekts lässt sich der Anstoß zu einem urbanen Gebiet nennen. Inspiriert durch die Überlegungen aus Hamburg, die Magistralen mittels der neuen Baugebietskategorie zu verdichten, wurde der

Ansatz im Rahmen der Wohnbauoffensive übernommen und umgesetzt. Dadurch wurde bereits kurz nach der Einführung der neuen Kategorie in der BauNVO mit den Planungen für ein erstes urbanes Gebiet in Regensburg begonnen (siehe unten).

Im Rahmen des Forschungsprojekts wurde in Kooperation mit der OTH Regensburg, Fakultät Architektur, ein Thema für ein Masterseminar gestellt. Die Studierenden entwickelten anhand vorgeschlagener oder frei gewählter Grundstücke Ideen, um Nachverdichtungspotentiale, insbesondere durch die Überbauung von Parkplätzen, zu aktivieren. Die Entwürfe wurden am 7. Februar 2018 in den Räumen der OTH durch die Studenten präsentiert und mit Vertretern des Amtes für Stadtentwicklung diskutiert. Einige besonders gelungene Beispiele wurden zudem den Teilnehmern der Runden Tische „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ vorgestellt. Darüber hinaus wird eine Broschüre veröffentlicht werden, die alle Entwürfe darstellt. Diese wird von der Stadt Regensburg mit Mitteln aus dem Forschungsprojekt finanziert. Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen hat am 03.05.2018 beschlossen, die Verwaltung mit der Prüfung zu diesem Themenfeld zu beauftragen. Untersucht werden soll, ob und ggf. welche Parkplätze an Einzelhandelsobjekten, wie Lebensmittel- oder Baumärkten, bzw. welche Firmenparkplätze grundsätzlich aus baurechtlicher Sicht ganz oder teilweise für eine Überbauung zur Wohnnutzung, aber auch zur gewerblichen Nutzung (Büros/Arztpraxen) herangezogen werden könnten und an welchen Einzelhandelsstandorten eine Überbauung der Einzelhandelsflächen für Wohn- und/oder Gewerbenutzungen möglich wären. Dabei sind diverse Rahmenbedingungen, wie zum Beispiel die Statik der Gebäude, die Erschließung oder der Lärmschutz, aber auch zusätzlich ausgelöste Grünflächenbedarfe oder Stellplatzanforderungen zu berücksichtigen, die die Bebaubarkeit deutlich einschränken.

Baulandbeschluss

Es besteht seit langem die Praxis, Investoren und Projektentwickler, die größere Planungsprojekte umsetzen, angemessen an den Planungs- und Folgekosten zu beteiligen. Genauso selbstverständlich ist auch der Grundsatz, dass die Leistungen der Vorhabensträger auf das wirtschaftlich vertretbare Maß beschränkt bleiben müssen. Um dies nun verbindlich und transparent festzuhalten, wurde die Verwaltung vom Stadtrat beauftragt zu überprüfen, ob und wie die „Sozialgerechte Bodennutzung“ in Regensburg eingeführt werden kann. Der inzwischen erarbeitete Entwurf eines Baulandbeschlusses wird derzeit noch verwaltungsintern abgestimmt und dem Stadtrat nach der Sommerpause zur Entscheidung vorgelegt.

Geförderter Wohnungsbau

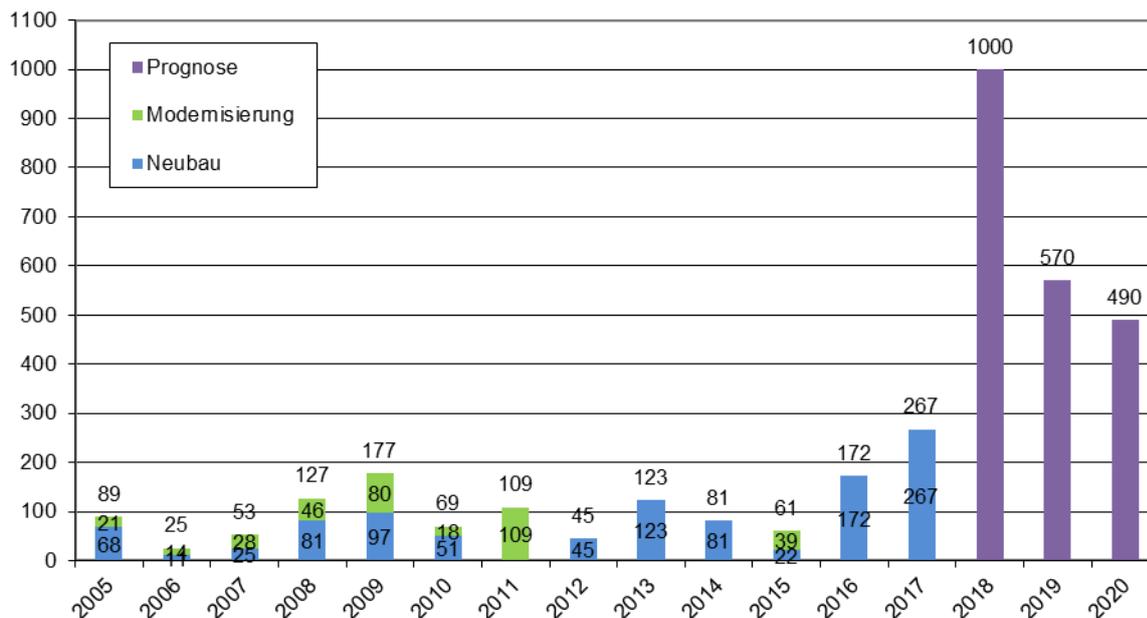
Neben den in den nächsten Jahren aus der Bindung fallenden Wohnungen und der ohnehin großen Nachfrage wird der Bedarf an geförderten Wohnungen durch die Erhöhung der Einkommensgrenzen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) seit dem 01.05.2018 nochmals deutlich ansteigen. Durch diese Anhebung sollen bis zu 60 % der Bürger und Bürgerinnen Bayerns berechtigt sein, sich um eine geförderte Wohnung zu bewerben.

Einkommengrenzen der Einkommensorientierten Förderung (EOF)

2012 bis 2018				
	Einkommensstufe	I	II	III
Einkommengrenzen	Einpersonenhaushalt	12.000 €	15.600 €	19.000 €
	Zweipersonenhaushalt	18.000 €	23.400 €	29.000 €
	jede weitere	4.100 €	5.300 €	6.500 €
	zuzgl. jedes Kind	500 €	750 €	1.000 €
entspricht gerundet einem Bruttojahreseinkommen von	Einpersonenhaushalt	18.100 €	23.300 €	28.100 €
	Zweipersonenhaushalt	26.700 €	34.400 €	42.400 €
	Alleinerziehende(-r) m. 1 Kind	27.400 €	35.500 €	43.900 €
	Paar m. 1 Kind	33.300 €	43.100 €	53.100 €
	Paar m. 2 Kindern	39.900 €	51.700 €	63.900 €
	Paar m. 3 Kindern	46.400 €	60.400 €	74.600 €
seit 01.05.2018				
	Einkommensstufe	I	II	III
Einkommengrenzen	Einpersonenhaushalt	14.000 €	18.300 €	22.600 €
	Zweipersonenhaushalt	22.000 €	28.250 €	34.500 €
	jede weitere	4.000 €	6.250 €	8.500 €
	zuzgl. jedes Kind	1.000 €	1.750 €	2.500 €
entspricht gerundet einem Bruttojahreseinkommen von	Einpersonenhaushalt	21.000 €	27.100 €	33.200 €
	Zweipersonenhaushalt	32.400 €	41.400 €	50.200 €
	Alleinerziehende(-r) m. 1 Kind	33.900 €	43.900 €	53.800 €
	Paar m. 1 Kind	39.600 €	52.800 €	66.000 €
	Paar m. 2 Kindern	46.700 €	64.200 €	81.700 €
	Paar m. 3 Kindern	53.900 €	75.600 €	97.400 €

Im Jahr 2017 wurde mit der Zahl von 267 durch die Regierung der Oberpfalz bewilligten Wohneinheiten ein Höchstwert erreicht. Für das Jahr 2018 ist mit rund 1000 weiteren Bewilligungsbescheiden zu rechnen, für die beiden Folgejahre mit jeweils ca. 500 pro Jahr. Dies bedeutet, trotz der zunehmend aus der Bindung fallenden Wohneinheiten des so genannten ersten Förderwegs, ein deutliches Plus an geförderten Wohnungen. Mit dem Plan der Koalition, die Sozialquote um weitere 20 % für die Einkommensgruppe III zu erhöhen, ist Regensburg auf einem guten Weg, ausreichend bezahlbaren Wohnraum für alle Einkommensschichten zu schaffen.

Bewilligung von öffentlich geförderten Mietwohnungen



Wohnungspakt Bayern

In der Säule III des Wohnungspaktes Bayern (staatliche Wohnraumförderung) können auf einem von der Stadt erworbenen Grundstück durch die Stadtbau GmbH bis zu 100 Wohnungen in der Guerickestraße errichtet werden.

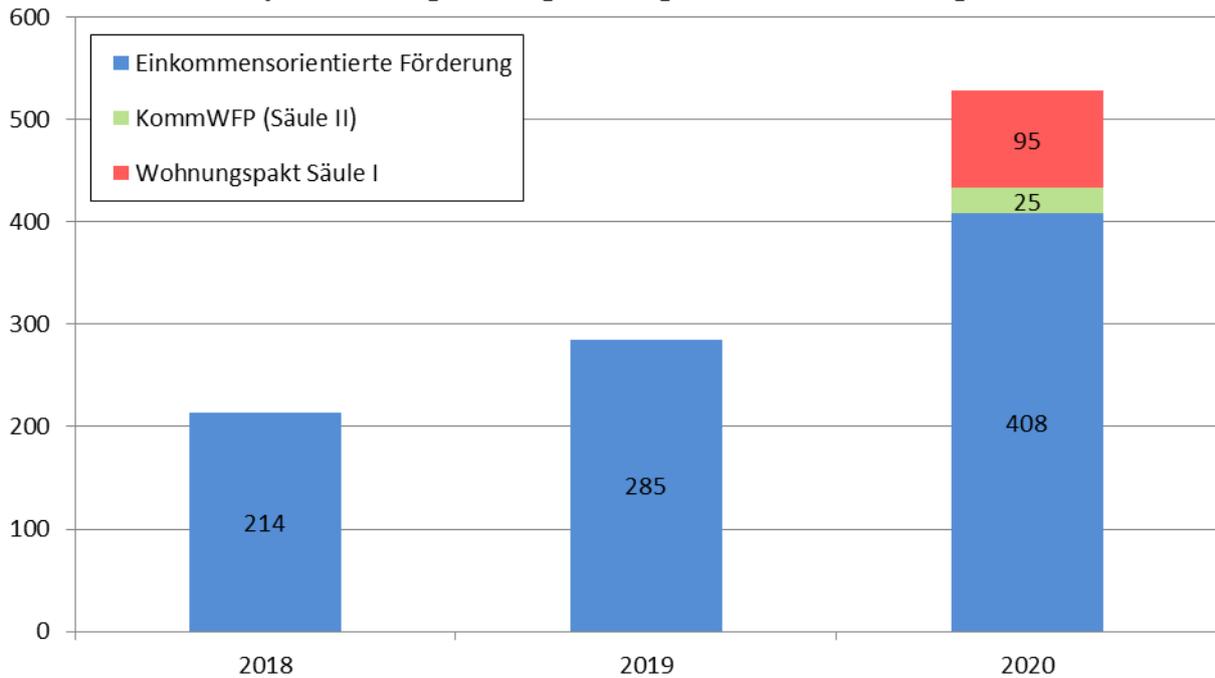
Im Bereich der Säule II (Kommunales Wohnraumförderprogramm KommWFP), in dessen Rahmen städtisches Wohneigentum entsteht, soll die Stadtbau GmbH in der Augsburgers Straße ein Wohngebäude mit rund 25 geförderten Wohneinheiten errichten. Zudem kann der Neubau der Notwohnanlage in der Aussiger Straße voraussichtlich mit Mitteln des KommWFP finanziert werden.

In der Säule I des Wohnungspaktes entstehen auf einer stadteigenen Fläche, einem ehemaligen Grundstücksteil der Bajuwarenkaserne, 95 geförderte Wohneinheiten, die vom Freistaat errichtet werden und bei dem die Stadt ein Benennungsrecht für 40 % der Wohnplätze hat.

Zusammenfassend kann derzeit davon ausgegangen werden, dass in den Jahren 2018 bis 2020 etwa 1.000 neue öffentlich geförderte Wohnungen errichtet werden. Diese Schätzung ist eher konservativ.

Nach den Erfahrungen mit vergangenen Förderfällen kann normalerweise von der Bewilligung (Zeitpunkt der Genehmigungsplanung) bis zur Bezugsfertigkeit mit einer Umsetzungszeit (Detailplanung, Ausschreibung, Bau) von 18 bis 24 Monaten gerechnet werden. Im vorliegenden Fall sind allerdings Bewilligungen, die erst zum Jahresende erfolgen werden, bzw. absehbar kompliziertere Projekte mit einer etwas längeren Umsetzungsdauer kalkuliert und kommen dann wahrscheinlich erst im Jahr 2021 zur Fertigstellung.

Geplante Fertigstellungen von geförderten Wohnungen



Urbane Gebiete

Gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen vom 18.07.2018 wurden durch die Verwaltung die planerischen Schritte für die Urbanen Gebiete Kirchmeierstraße und Grunewaldstraße eingeleitet.

Inzwischen ist der städtebauliche Wettbewerb für das Areal nördlich der Kirchmeierstraße abgeschlossen, demnächst erfolgt der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan. Durch das hier umgesetzte „Fair Housing“-Konzept entstehen alle Wohnungen (rund 250) auf Wunsch des Investors im öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Im zweiten Urbanen Gebiet in der Grunewaldstraße wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt, an den sich die Bauleitplanverfahren anschließen sollen. Die Preisgerichtssitzung fand am 13.06.2018 statt. Hier sind ca. 150 Wohneinheiten möglich, wovon rund 40 % auf freiwilliger Basis öffentlich gefördert werden.

Entsprechend dem o.g. Beschluss wird das Stadtgebiet nach weiteren Potentialflächen für Urbane Gebiete durchsucht. Es fanden bereits erste Gespräche mit den Eigentümern von möglicherweise geeigneten Grundstücken statt.

Laufende Projekte

Durch derzeit in allen Planungsbereichen laufende Maßnahmen, wie z. B. Nachverdichtung an der Otto-Hahn-Straße, durch Änderungsverfahren, wie an der Dr.-Leo-Ritter-Straße, durch neue Bebauungsplanverfahren wie an der Lechstraße oder an der Chamer Straße, aber auch durch Vorhaben, die nach § 34 BauGB genehmigungsfähig sind, werden hunderte neuer Wohnungen geschaffen.

Mittels Überzeugungsarbeit sollen Projektträger auch in jenen Gebieten öffentlich geförderten Wohnraum errichten, in denen keine Verpflichtung dazu vorliegt. Bei Nachverdichtungsmaßnahmen nach § 34 BauGB wird deshalb eine freiwillige Bereitschaft

zur Errichtung von gefördertem Wohnraum angestrebt. Für zwei Vorhaben liegen hierzu bereits die Zusagen vor.

Bedingt durch Veränderungen der Rahmenbedingungen während des Planungsprozesses ergeben sich mitunter Situationen, die eine Neubewertung der Prioritäten der behandelten Bauprojekte erfordern. Um die Ressourcen zielgerichtet und effizient einzusetzen, wird derzeit die Bewertung der Projekte nach der oben aufgeführten Matrix überarbeitet und darauf aufbauend die Liste der Prioritäten, auch unter Berücksichtigung der bisher geleisteten Vorarbeiten, angepasst. Damit soll gewährleistet bleiben, dass jene Projekte die größte Beschleunigung erfahren, die sich hinsichtlich ihrer umsetzungsrelevanten Eigenschaften, wie Infrastruktur, Eigentumsverhältnisse, Größe, Einschränkungen durch Naturschutz, Altlasten, Lärm o.ä. und schließlich der Möglichkeit, Baurecht zu erlangen, am geeignetsten erweisen.

Um auch die Anregungen und Bedürfnisse der Wohnungswirtschaft nicht außen vor zu lassen, werden die Dialoge im Rahmen der Runden Tische für bezahlbares Wohnen fortgesetzt. Dabei wird die Aufteilung in zwei separate Termine für Genossenschaften einerseits und die Bauwirtschaft andererseits, die sich im letzten Jahr bewährt hat, beibehalten. Der Termin für die Wohnungswirtschaft fand am 27. April, der für die Genossenschaften am 2. Mai statt. In diesen Terminen wurde seitens der Teilnehmer nochmals der hohe Nachfragedruck an Wohnungen bekräftigt. Die Genossenschaften unterstrichen dabei ihre Bereitschaft, Wohnungsbau zu realisieren, bemängelten jedoch die geringe Flächenverfügbarkeit. Sie appellierten für eine stärkere Berücksichtigung von Genossenschaften bei der Vergabe städtischer Grundstücke. Die Teilnehmer am Runden Tisch für die Wohnungswirtschaft prognostizierten einen deutlich höheren Wohnungsbedarf als bisher angenommen und forderten daher eine noch umfangreichere und schnellere Baurechtschaffung.

Weiteres Vorgehen

Bei allen Bemühungen um mehr Wohnraum ist dennoch klar, dass die Flächenressourcen und Nachverdichtungspotenziale im Stadtgebiet begrenzt sind, die Entwicklung von Baurecht zunehmend aufwendiger wird und der anhaltende Siedlungsdruck mittelfristig nicht alleine innerhalb der Stadtgrenzen bewältigt werden kann. Daher bedarf es einer verstärkten interkommunalen Zusammenarbeit, um den steigenden Bevölkerungszahlen und der Wohnungsknappheit in der Region Herr zu werden. Mittels einer geeigneten Strategie soll die regionale Kooperation im Wohnungsbau durch das Wohnbauflächenmanagement ausgebaut und intensiviert werden.

Daneben soll die Schnittstellenfunktion der verwaltungsinternen Projektbetreuung forciert werden, sodass Hemmnisse schneller erkannt und abgebaut und dadurch Verzögerungen noch besser verhindert werden können.