

**Strategiepapier Wohnen (Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 14.05.2013)
Wohnungsbau in Nürnberg (Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 30.06.2014)**

Sachverhalt

1. Vorbemerkung

In den Anträgen "Strategiepapier Wohnen" sowie "Wohnungsbau in Nürnberg" wird nach den verschiedenen, in Nürnberg angewandten Instrumentarien zur Baulandmobilisierung und dem gegenwärtigen Stand der Bearbeitung in Nürnberg gefragt. Beide Anfragen beziehen sich dabei auf die Studie "Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt" im Auftrag des BFW - Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V., BDB - Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V., DGfM - Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau e.V., DMB - Deutscher Mieterbund e.V., GdW - Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, IG Bau - Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt und ZDB - Zentralverband Deutsches Baugewerbe. Die dort empfohlenen Handlungsoptionen der Kommunen orientieren sich an folgenden Lösungsansätzen: "höchste Priorität für den Wohnungsbau", "Priorisierung der Flächenbereitstellung", "Effektivierung der Verwaltungsprozesse" sowie "Nutzung der Möglichkeiten der Preisdämpfung".

Konzeptionelle Grundlage der Wohnungspolitik der kommenden Jahre in Nürnberg wird das wohnungspolitische Konzept "Wohnen im Jahr 2025" sein, das mit AfS-Beschluss vom 19.09.2013 beauftragt wurde. Das Konzept basiert auf Untersuchungen zu Bevölkerung, Wohnungsbestand und künftigen Entwicklungen mit der Zielsetzung, den Wohnungsbedarf quantitativ und qualitativ zu prognostizieren. Mit einer entsprechenden Studie wurde das Forschungsinstitut GEWOS, Hamburg beauftragt. In einem weiteren Schritt werden dann aus den Ergebnissen der Studie Strategien und Handlungsempfehlungen entwickelt. Die Abstimmung mit GEWOS erfolgt unter Federführung von Ref. VII/SW in der AG Wohnen mit den betroffenen städtischen Dienststellen und Nürnberger Wohnungsunternehmen, die sich an der Finanzierung der Studie beteiligt haben. Die Veröffentlichung der Studie ist im Jahr 2015 vorgesehen. Weitere Maßnahmen zum Wohnungsbau in Nürnberg sind aufgrund der Anträge der Stadtratsfraktionen der SPD vom 13.08.2014 und der CSU vom 06.10.2014 in Vorbereitung.

2. Maßnahmen in Nürnberg entsprechend dem Papier "Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt"

Die Stadt Nürnberg hat bereits diverse Maßnahmen zur Aktivierung des Wohnungsbaus bzw. zur Mobilisierung von Wohnbauflächen eingeleitet, wie sie auch in dem Papier "Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt" enthalten sind.

➤ **Priorisierung der Wohnbauflächen**

Unter Federführung Ref. VI/Stpl wurde in einer referatsübergreifenden Arbeitsgruppe ein erster Priorisierungsvorschlag von Wohnbauflächen erarbeitet. Eine Reihenfolge der Inanspruchnahme von Wohnbauflächen wurde aufgestellt, die als Grundlage für das Verwaltungshandeln ei-

nen zielgerichteten und effektiven Ressourceneinsatz ermöglichen soll. Eine regelmäßige Aktualisierung ist aufgrund des prozesshaften Charakters des Priorisierungsvorschlags erforderlich.

➤ Gesamtprozess Baulandentwicklung

Die Verwaltung hat im AfS am 26.06.14 Vorschläge zur organisatorischen Verbesserung der Prozesse zur Baulandentwicklung vorgelegt. Demnach wird bei der Steuerung des Gesamtprozesses der Baulandentwicklung zwischen einer strategischen und einer operativen Ebene unterschieden. Die Informationsgrundlagen für die strategischen Entscheidungen wie die Priorisierung der Wohnbauflächen werden von Referat VI (Stpl) mit Referat VII (LA, SW, WiF) aufbereitet und mit BgA/SE sowie mit Referat III (UwA, SUN), 2. BM (SÖR) und Referat II (StK) abgestimmt. Die operative Umsetzung erfolgt in einer Koordinierungsgruppe, deren Grundlage der Workflow ist.

➤ Technische Koordination (Workflow)

Der AfS hat ebenfalls am 26.06.2014 auf Vorschlag der Verwaltung den sog. Workflow als Grundlage für die Baureifmachung von Bauflächen beschlossen. Der Workflow ist der Prozessablauf der „Produktion“ von baureifem Land bei der sogenannten angebotsorientierten Baulandentwicklung. Der Workflow zeigt den optimalen Verlauf auf, der sich dann ergibt, wenn die einzelnen Arbeitsschritte verzögerungslos aufeinander folgen und die beteiligten Dienststellen und Eigenbetriebe optimal zusammenarbeiten. Ergebnis ist auch eine Koordinierungsstelle beim Stadtplanungsamt mit stadt- bzw. stadtkonzerninterner Steuerungsfunktion für die Abarbeitung und Umsetzung der auf politisch-strategischer Ebene getroffenen Entscheidungen. Hierzu gehört insbesondere, das Ineinandergreifen der Einzelaufgaben der verschiedenen Dienststellen und sonstigen Einrichtungen der Stadt Nürnberg sowie eine lückenlose Abfolge der Arbeitsschritte im Sinne eines Controllings zu gewährleisten. Diese Koordinierungsstelle, deren Aufgaben in der Anordnung des Oberbürgermeisters Nr. 11 B vom 15.09.2014 festgelegt sind, nimmt zum Jahreswechsel 2014/15 die Arbeit auf.

➤ Baulückenprogramm

Eine sparsame Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Verkehr ist ein Schlüsselement für eine nachhaltige und umweltverträgliche städtebauliche Entwicklung. Grundsätzlich sollen deshalb vorrangig Stadtbrachen, Baulücken und innerstädtische bzw. innenstadtnahe Flächenpotenziale erschlossen werden, bevor Freiflächen neu erschlossen werden. Aus diesem Grund schreibt das Stadtplanungsamt die Eigentümerinnen und Eigentümer der unbebauten und/oder nicht angemessen genutzten Grundstücke an. Den Grundstückseigentümern wird aktiv Unterstützung angeboten, z.B. Beratung, Information über die Nutzungsmöglichkeiten u. ä. Das Baulückenprogramm wird von den Angeschriebenen gut angenommen. Die Rücklaufquote ist hoch, viele Angeschriebene lassen sich schriftlich oder in Gesprächen über die Nutzungsmöglichkeiten informieren. Erste Erfolge sind bereits erkennbar. Trotzdem sind erst wenige konkrete Projekte in Bearbeitung, nachdem bislang lediglich etwa die Hälfte des Stadtgebietes bearbeitet wurde.

➤ Veräußerung städtischer Wohnbauflächen in Konzeptauswahlverfahren („Konzeptausschreibung“)

Während städtische Grundstücke üblicherweise in einem Bieterwettbewerb an den Höchstbietenden verkauft werden, erfolgt der Verkauf bei einem Konzeptauswahlverfahren zu einem vorher fixierten Festpreis (durch Gutachten bestimmt), wobei Konzeption und Projektidee des Kaufinteressenten für den Zuschlag entscheidend sind. Aufgrund des Festpreises wird ein Preiswettbewerb vermieden. Im Rahmen eines Pilotprojektes wurde das Grundstück an der Hofreuthackerstraße an die Baugruppe "WiR-Wohnen in Rehhof GbR" vergeben (RWA vom 14.12.13), die dort Wohneigentum errichten will. Der Verkauf eines Grundstücks in einem Konzeptauswahlverfahren an der Heinrich-Held-Straße wurde am 23.07.2014 im Stadtrat beschlossen. Das Verfahren läuft. Ein wesentlicher Bestandteil des Kriterienkatalogs ist in diesem Fall der Anteil an gefördertem Mietwohnungsbau, der je nach Konzept bei mindestens 60 Prozent bis 100 Prozent liegt und entsprechend bei der Vergabe berücksichtigt wird. Weitere Konzeptauswahlverfahren sind für städtische Flächen auf dem Tafelgelände und an der Colmberger Straße geplant.

➤ Reduzierung des Stellplatzschlüssels

Der Stadtrat hat am 23.07.2014 beschlossen, die Richtzahlen der Stellplatzsatzung u.a. für den geförderten Mietwohnungsbau und Wohnheimen zu reduzieren. Nach einer Testphase von rund 20 Monaten tritt die geänderte Stellplatzsatzung am 01.10.2014 als Dauerrecht in Kraft: Für den geförderten Wohnungsbau sind dann nur noch 1 Stellplatz pro 2 Wohneinheiten bzw. 1 Stellplatz pro 6 Betten bei Wohnheimen nachzuweisen. Die Satzungsänderung soll den geförderten Wohnungsbau attraktiveren.

➤ Bonussystem in städtebaulichen Verträgen

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete sind 20 Prozent der Wohnbauflächen für den geförderten Wohnungsbau zu sichern, sofern das Baugebiet mehr als 70 Geschosswohnungen umfasst. 30 Prozent der Wohnbauflächen sind für den geförderten Wohnungsbau zu sichern, wenn das Baugebiet mehr als 30 Reihen- und oder Doppelhäuser oder mehr als 100 Geschosswohnungen umfasst. Um Investoren auf freiwilliger Basis stadtweit für mehr geförderten Wohnungsbau zu gewinnen, wurde ergänzend ein Bonussystem eingeführt (AfS- Beschluss vom 18.07.2013): Hat ein Bauherr geförderten Wohnungsbau errichtet, ohne dass er anlässlich der Ausweisung neuer Baugebiete dazu verpflichtet war, so wird ihm die Anzahl der erstellten Wohneinheiten mit einem Faktor von 0,5 auf die geforderte Bindung in einem späteren Bauvorhaben innerhalb von fünf Jahren angerechnet.

3. Bauträgergespräche

Auf Grund der vielfältigen Themen sah sich das Baureferat veranlasst, bereits im Mai 2014 alle wesentlichen Bauträger in Nürnberg zu einem Gespräch über die Marktlage, die Zukunftserwartungen und die Erwartungen an die Verwaltung einzuladen. Ausgewählt wurden die Bauträger nach der Zahl der 2013 genehmigten Wohnungen.

Es wurden folgende Kernaussagen getroffen:

▪ Geschosswohnungsmarkt freifinanziert:

Der "Peak" sei im Bereich großer und hochpreisiger Einheiten überschritten, Preissteigerungen wie in den letzten Jahren seien wohl nicht mehr zu erwarten. Es bestehe aber eine Nachfrage vor allem nach mittleren und kleineren Wohnungen im innerstädtischen Bereich. Der Bedarf im Luxussegment sei dagegen weitgehend gedeckt. Die Bauträger sehen vor allem das Problem

des fehlenden Baulandes. Der Mietmarkt sei chronisch angespannt, vor allem im Bereich kleinerer und mittlerer Wohnungen. Insgesamt sei die Nachfrage jedoch zufriedenstellend, wenn auch nicht mehr ganz auf höchsten Niveau.

Eine Sonderform seien die Mikroappartements, die einen völlig neuen Markt böten. Hier gehe es um Arbeitspendler, die wohl bisher größere Wohnungen belegt hätten, dies aber bei steigenden Mieten nicht mehr könnten oder wollten. Sie seien nun auf der Suche nach Quartieren geringer Größe, idealer Weise mit Serviceangeboten. Dieses Segment sei neu für Nürnberg und mache einen erheblichen Teil der aktuellen Nachfrage aus, zumal es sich mit dem Wunsch zur Geldanlage im überschaubaren Bereich durch private Investoren gut decke.

- Öffentlich geförderter Geschosswohnungsbau:
Insgesamt seien die Angebote der Förderung nicht attraktiv, da die aktuelle Zinslage auf dem Markt kaum Anreize böte, sich dem komplexen Verfahren und den Förderbedingungen zu stellen. Der Bedarf sei hingegen hoch, der ökonomische Nutzen für Bauträger jedoch gering. Man sieht im Kern die wbg in der Verantwortung, ggf. noch andere gemeinnützige Träger.
- Eigenheimbau:
Generell wird von den Bauträgern eine sehr große Nachfrage bei geringer Grundstücksverfügbarkeit gesehen. Auch hier liefen die teureren Segmente bereits nicht mehr so gut. Nachgefragt würde vor allem von Eigennutzern in guter Lage, wobei verdichtete Familienhäuser (Reihenhäuser) besonders gesucht seien. In diesem Segment sei auch oftmals eine öffentliche Förderung zur Eigentumsbildung möglich. Gravierende Preissteigerungen seien nach Aussagen der Wohnungsbauunternehmen hier nicht zu erwarten. Grundsätzlich gelte aber besonders hier, dass verfügbare baureife Grundstücke für Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser dringend gesucht werden.

Insgesamt wurde von Seiten der Bauträger beklagt, dass die Baukosten sehr hoch seien. Die Grundstückspreise unerschlossener Flächen seien ebenfalls zu hoch, allerdings sei der Grundstückspreis in der Gesamtkalkulation nicht der entscheidende Faktor.

Hohe Erschließungskosten werden als spezielles Nürnberger Problem gesehen (Kosten für Bodenaustausch und weitere Lasten aus dem ökologischen Bereich). Die Wohnungsbauunternehmen wünschen sich eine aktivere Rolle der Stadt, vor allem beim Liegenschaftsverkehr. Der durch Stadtratsbeschluss festgelegte Anteil öffentlich geförderter Wohnungen von 30% erscheint vielen Bauträgern zu hoch. Außerdem besteht der Wunsch die Erschließung selber herzustellen, um Kosten und Zeitverzögerungen zu vermeiden.

Im Rahmen der umfassenden Anträge der Stadtratsfraktionen der SPD und der CSU zum Wohnungsbau vom 13.08.2014 und vom 06.10.2014 prüft und bereitet die Verwaltung derzeit weitere - über die unter Ziff. 2 dieser Vorlage dargestellten Ansätze hinausgehende - Maßnahmen vor, um das Flächenangebot zu erhöhen und die Baulandentwicklung zu beschleunigen.