

Modellvorhaben nachhaltiges Wohnen für Studenten und Auszubildende

(Antrag der SPD Stadtratsfraktion vom 22.07.2015)

Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung

(Antrag der SPD Stadtratsfraktion vom 17.09.2015)

Wohnungsbau beschleunigen – Rahmenbedingungen verbessern

(Antrag der CSU Stadtratsfraktion vom 20.10.2015)

Sachverhalt

1. Ausgangslage

Die aktuelle Wohnungsmarktsituation ist angespannt und geprägt von anziehenden Miet- und Kaufpreisen sowie einer Wohnbauflächenknappheit. Nach der Analyse des wohnungspolitischen Konzeptes „Wohnen im Jahr 2025“ besteht bis zum Jahr 2020 ein flächenrelevanter Neubaubedarf von rund 10.000 Wohnungen. Aufgrund der aktuellen Zuwanderungssituation erfolgt die Orientierung dabei an der oberen Prognosevariante.

Dabei gilt es, für alle bedürftigen Gruppen (z.B. einkommensschwache Haushalte, Bedarfsgemeinschaften, anerkannte Flüchtlinge) deutlich mehr preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

2. Maßnahmen des Bundes zur Unterstützung der Kommunen

2.1 Wohngeld

Ab Januar 2016 wird das Wohngeld an die Entwicklung der Einkommen und der Warmmieten seit 2009 angepasst. Damit steigen die Mittel des Bundes für das Wohngeld um 200 Millionen Euro auf 730 Millionen Euro an. Zum 31.12.2014 haben in Nürnberg rund 4.200 Haushalte Wohngeld erhalten. Mit der Wohngeldreform wird sich diese Zahl voraussichtlich auf ca. 6.700 erhöhen.

2.2 Wohnraum für Studierende und Auszubildende

Um die Wohnungsnot von Studierenden und Auszubildenden in den Ballungsräumen zu mildern, hat der Bund das „Modellvorhaben für nachhaltiges Wohnen für Studenten und Auszubildende“ aufgelegt und mit 120 Millionen Euro ausgestattet. Das Programm ist auf drei Jahre angesetzt. Der innovative Ansatz und die Zielsetzung des Modellvorhabens ist es, eine Umwandlung des studentischen Wohnraums für eine spätere Nutzung für das Wohnen im Alter möglich zu machen. Mit Antrag vom 22.07.15 hat die SPD-Fraktion die Verwaltung aufgefordert, eine Beteiligung der Stadt Nürnberg an dem Programm zu prüfen und gegebenenfalls mit der wbg ein modellhaftes Wohnprojekt zu entwickeln.

Eine direkte Beteiligung der Stadt Nürnberg am Programm ist nicht möglich, da die Stadt nicht selbst Wohnungen erstellt, beziehungsweise im Bestand hält. Der Stab Wohnen wird Wohnungsunternehmen und Investoren über das Bundesprogramm informieren.

Eine indirekte städtische Beteiligung am Bundesprogramm ist über die wbg Nürnberg GmbH denkbar. Diese steht einer Beteiligung an dem Modellvorhaben Mikro- bzw. Vario-Wohnungen für Azubis und Studenten offen gegenüber und bekundete ihr Interesse an diesem Thema. Die wbg verfolgt stets das Ziel, Grundrisslösungen baukonstruktiv und gebäudetechnisch zu untersuchen und zu optimieren, um so auf veränderbare Lebensentwürfe zu reagieren. Maßnahmen wie die Abtrennung und Zusammenschaltung von Räumen

und Wohneinheiten für unterschiedlichste Nutzergruppen stehen dabei ebenso im Fokus wie „Smart-Home“-Lösungen.

Auf Landesebene besteht seit Jahren die Möglichkeit, den Bau von Wohnheimen für Studierende zu fördern. Seit dem Jahr 2005 entstanden auf diese Weise in Nürnberg bereits 466 preisgebundene Wohnheimplätze, 187 weitere sind derzeit im Bau.

2.3 Aufstockung der Kompensationszahlungen

Für den Zeitraum 2016 bis 2019 werden vom Bund für die soziale Wohnraumförderung zusätzlich zwei Milliarden Euro zur Verfügung gestellt. Damit erhöhen sich die jährlichen Mittel für die Bundesländer von 0,518 Milliarden Euro auf 1,018 Milliarden Euro (Der Freistaat Bayern hat dabei der Forderung des Bundes nach Verdopplung der Kompensationszahlungen aus eigenen Mitteln mit dem Ausbau der staatlichen Wohnraumförderung im Rahmen des „Wohnungspakts Bayern“ Rechnung getragen).

2.4 Flächen für den Wohnungsbau

Um dem grundsätzlichen Mangel an Flächen für den Wohnungsbau in den Ballungszentren entgegenwirken zu können, wird die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) neben Konversionsflächen auch andere geeignete Liegenschaften identifizieren, herrichten und auf den Markt bringen. Diese sollen verbilligt für den geförderten Wohnungsbau, z.B. an kommunale Wohnungsbaugesellschaften, veräußert werden. Für Nürnberg ist hier jedoch keine Fläche in Aussicht gestellt.

2.5 Steuerliche Anreize

Um Anreize für Investitionen im Wohnungsbau zu schaffen, wird die vom Wirtschaftsreferat der Stadt Nürnberg ebenso wie von der Bayerischen Staatsregierung seit langem geforderte Wiedereinführung einer degressiven Abschreibung für Mietwohnungsneubauten zwischenzeitlich auch auf Bundesebene forciert. Sie soll nach dem von der Bundesregierung am 03. Februar 2016 beschlossenen Gesetzentwurf nur für Neubauten in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten gelten. Im Jahr der Anschaffung und Herstellung sowie im darauffolgenden Kalenderjahr soll sie jeweils bis zu zehn Prozent der Kosten betragen, im dritten Kalenderjahr bis zu neun Prozent. Neben der Sonderabschreibung gibt es die übliche lineare Abschreibung – also die gleichmäßige Kostenverteilung auf die Jahre der Nutzungsdauer. Bauherren können damit bis zu 35 Prozent ihrer Kosten von der Steuer absetzen.

Für die Sonderabschreibung ist eine Begrenzung der förderfähigen Bemessungsgrundlage auf 2.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche geplant, um keine Wohnungen mit Luxusausstattung zu fördern.

Die Regelung soll rückwirkend ab 01. Januar 2016 in Kraft treten. Das Gesetzgebungsverfahren in Bundestag und Bundesrat dauert an. Entscheidend ist dabei die Bereitschaft der Länder, die Steuermindereinnahmen mitzutragen.

2.6 Aussetzen der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016

Die Bauministerkonferenz hat im Oktober 2015 das von einigen Bundesländern, wie z.B. Bayern, geforderte Aussetzen der zum 01.01.2016 vorgesehenen Verschärfungen der EnEV um 25 Prozent abgelehnt. Die Bauministerkonferenz ist jedoch der Auffassung, dass eine strukturelle Neukonzeption von EnEV und EEWärmeG im Jahr 2016 notwendig ist. Sie begrüßt daher die Ankündigung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, in der ersten Jahreshälfte 2016 im Rahmen einer Bund-Länder-

Arbeitsgemeinschaft hierzu Modelle zu erarbeiten und auf einer Sonderbauministerkonferenz vorzulegen.

3. Maßnahmen des Freistaats – Wohnungspakt Bayern

Das Bayerische Kabinett hat am 09.10.2015 den „Wohnungspakt Bayern“ beschlossen. Im Rahmen des „Wohnungspakts Bayern“ stellt der Freistaat Bayern bis 2019 insgesamt 2,6 Milliarden Euro für den Bau von 28.000 geförderten Mietwohnungen zur Verfügung, die sich aus Bundes- und Landesmitteln sowie aus Mitteln der BayernLabo zusammensetzen. Der „Wohnungspakt Bayern“ besteht aus drei Säulen:

Die erste umfasst ein neues staatliches Sofortprogramm für anerkannte Flüchtlinge mit einem Volumen von 70 Mio.€, mit dem der Freistaat Wohnungen auf staatlichen Grundstücken baut. In Nürnberg wird im Rahmen dieses Programms eine Baumaßnahme auf dem Grundstück der ehemaligen Polizeiwache an der Julius-Loßmann-Straße durchgeführt.

Ein neues kommunales Förderprogramm als zweite Säule mit einem Etat von 600 Mio.€ richtet sich ausschließlich an Kommunen, die selbst Wohnungen für bedürftige Bürgerinnen und Bürger errichten bzw. modernisieren wollen.

Die dritte Säule ist die klassische staatliche Wohnraumförderung. In einem 4-Jahresprogramm für das bestehende Bayerische Wohnungsbauprogramm werden die Mittel jährlich um 56 Mio. € auf 547,1 Mio.€ in 2019 erhöht. Neben den zinsgünstigen Förderdarlehen, die unverändert weiterhin zur Verfügung stehen, wird erstmals ein Zuschuss von 300 Euro je m² geförderter Wohnfläche gewährt, um die Anreizwirkung zu erhöhen.

Im Jahr 2016 sollen mit letzterem 2.500 Mietwohnungsneubauten gefördert werden, die allen Wohnungsberechtigten zur Verfügung stehen sowie rund 1.200 Wohnheimplätze für Studenten. In den Folgejahren soll die Zahl der Mietwohnungen um jährlich 500 Wohneinheiten gesteigert werden.

4. Maßnahmen der wbg Nürnberg GmbH und der Verwaltung

4.1 Maßnahmen der wbg Nürnberg GmbH

Im Hinblick auf eine nachhaltige Quartiersentwicklung sind Instandhaltungsarbeiten und energetische Modernisierungen im Bestand unabdingbar. Dabei wird jedoch neben der Schaffung von energetisch hochwertig saniertem Wohnraums auch auf den Erhalt preisgünstiger Wohnungen geachtet. Die wbg hat hierzu eine mehrstufige Lösung entwickelt, die neben Umbau im unbewohnten Zustand sowohl die komplexe energetische Modernisierung eines Teils des Objekts vorsieht, verschiedene Gebäude jedoch eine sogenannte Basismodernisierung erfahren. Dabei liegt der Schwerpunkt auf erforderlichen Instandhaltungsarbeiten bei einem geringen Modernisierungsanteil. Dies dient einerseits dem Werterhalt der Immobilie und beugt andererseits einer Verdrängung sozial schwächerer Mieter vor.

Die wbg Nürnberg GmbH hat sich das Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2020 rund 1.000 Wohnungen neu zu errichten. Dabei soll ein Anteil von ca. 780 Wohnungen im Bestand verbleiben und den Mietwohnungsmarkt entlasten. Über 180 dieser Wohnungen entsprechen den Kriterien der einkommensorientierten Förderung (EOF). In Ausweitung dieser Zielsetzung befinden sich zusätzliche Neubauvorhaben mit weiteren rund 50 Mietwohnungen in der Entwicklung, wie z.B. in der Neusalzer Straße, Oskar-von-Miller-Straße und Wartburgstraße.

Weiterhin laufen Verhandlungen der wbg mit dem Liegenschaftsamt zu Grundstücken in der Eduardstraße und Hinterm Bahnhof. Auf diesen Flächen sollen 38 Wohnungen (EOF und zum Teil mit einem Vergabevorbehalt für wohnberechtigte Flüchtlinge) realisiert werden. Darüber hinaus ist die Errichtung von Gemeinschaftsunterkünften für rund 85 Personen geplant (Hohenbuckstraße, Regensburger Straße).

Aktuell werden die Rahmenbedingungen für Wohnungsneubau in der Gundelfinger Straße, Colmberger Straße, Bernhardstraße und Diebacher Straße geprüft. Auch hier stehen bezahlbare Mieten, ein hoher Anteil geförderter Wohnungen und die Integration von wohnberechtigten Flüchtlingen im Vordergrund. Auf den genannten Flächen könnten mindestens 420 Wohnungen realisiert werden.

Ferner wird derzeit der Bestand der wbg nach Potentialflächen für ergänzende Neubauten analysiert. Geeignete Flächen werden im Rahmen der Quartiersentwicklung weiter bearbeitet und in die mittelfristige Planung aufgenommen.

4.2 Maßnahmen der Verwaltung

4.2.1 Stadtentwicklungskonzept „Wohnen im Jahr 2025“

Mit dem wohnungspolitischen Gutachten „Wohnen im Jahr 2025“ hat die Verwaltung eine systematische und umfassende Wohnungsmarktanalyse einschließlich einer Wohnungsmarktprognose sowie daraus abgeleiteten Leitziele und Handlungsempfehlungen für die künftigen Aktivitäten vorgelegt. Die Ergebnisse wurden im AfS am 29.10.2015 vorgestellt und die Leitziele für die Wohnungspolitik beschlossen. Insbesondere die beiden ersten Leitziele beschreiben die geplanten und schon in Umsetzung befindlichen Maßnahmen der Stadt um mehr (bezahlbaren) Wohnraum zu schaffen.

Das beschlossene Leitziel 1 „Nürnberg will als attraktive Großstadt weiter wachsen – mehr Wohnungen für Nürnberg“ ist wesentlich, um einer dynamischen Mietpreisentwicklung entgegenzuwirken. Der Wohnungsneubau – auch wenn dieser nicht auf den geförderten Bereich beschränkt ist – ist der entscheidende Schlüssel zur Behebung von Wohnungsgängen und zur Dämpfung von Mietpreissteigerungen. Dieses Ziel soll durch diverse Instrumente erreicht werden, darunter unter anderem

- Realisierung von flächeneffizienten Gebäudetypologien
- vermehrte und beschleunigte Baulandschaffung
- Priorisierung der Flächen und Optimierung des Workflows
- Baulandbeschluss
- strategische Bodenbevorratung
- Baulückenprogramm
- Prüfung von Nachverdichtungs- und Aufstockungspotentialen
- Etablierung regionaler Kooperationen zur Schaffung von Ausgleichs- und Artenschutzflächen

Das zweite Leitziel „Bezahlbares Wohnen – zielgruppenorientierte Angebotsverbesserung und –sicherung“ soll insbesondere durch die bereits etablierten Instrumente wie

- Quotenregelung in städtebaulichen Verträgen,
- Konzeptauswahlverfahren bei städtischen Grundstücken und
- die mittelbare Belegung als Anreiz für Investoren neue Mietwohnungen zu errichten,

erreicht werden. Das verwaltungsintern abgestimmte Handlungsprogramm wird dem Stadtplanungsausschuss voraussichtlich im 2. Quartal 2016 gesondert zum Beschluss vorgelegt.

4.2.2 Bereitstellung von Wohnbauland

Die Verwaltung hat mit dem Workflow und der Technischen Koordinierung Instrumente, um die Baulandbereitstellung zu beschleunigen. Durch die parallele Bearbeitung verschiedener Arbeitsschritte für die Baureifmachung werden zeitliche Verzögerungen abgebaut und die Ressourcen der beteiligten Dienststellen effektiver eingesetzt. Um die Arbeiten mittelfristig zu planen, wurde eine verwaltungsinterne Priorisierung der absehbaren Bebauungsplanverfahren mit anschließender Baureifmachung erstellt.

Erforderlich ist es aber, dass auch die finanziellen Mittel und Organisationsstrukturen für die Bauleitplanung für Gutachten und Untersuchungen sowie die Planung und Herstellung aller Erschließungsanlagen einschließlich Grünflächen und Ausgleichsflächen rechtzeitig zur Verfügung stehen. Nur so sind die Ziele einer zügigen und zeitnahen Umsetzung von Bauleitplanverfahren und Baureife überhaupt erreichbar. Hierzu wird sich die Stabsstelle Projektentwicklung auch externer Hilfe bedienen.

Planungsverfahren selbst lassen sich kaum beschleunigen. Die gesetzlichen Anforderungen z.B. an die Bauleitplanung wurden deutlich erhöht. Kein Verfahren kommt mehr ohne zahlreiche und umfangreiche Gutachten (Lärmbelastung, Bodenqualität etc.) aus. Zusätzlich haben sich die Anforderungen an Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft deutlich gesteigert. Besondere Anforderungen entstehen durch den Artenschutz, der im Naturschutzrecht verankert ist. Es ist nicht ungewöhnlich, dass die Ausgleichsflächen für geschützte Arten den gleichen Umfang haben wie das Baugebiet. Weil nicht in ausreichendem Umfang Flächen dafür bereit stehen und zudem kommunale Strukturen und Finanzmittel für die Herstellung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz vorhanden sind, kann dies zu jahrelangen Verzögerungen im Verfahren und damit auch zu Verzögerungen der Realisierung der städtischen Ziele führen. Auch hier soll stringente Projektsteuerung Ressourcen freilegen und Verfahrensdauern kürzen.

Im Baugenehmigungsverfahren kann eine Beschleunigung insbesondere durch die Bauherren selbst erreicht werden. Bei guter Planungsqualität sind Laufzeiten unter drei Monaten die Regel. Leider ist aber die Investition in gute Planung nicht immer gegeben. Zusätzliche Personalressourcen bei BoB und Stpl würden zudem helfen, den Antragsstau schneller abzarbeiten. Nachdem jedoch die Zinsen sehr niedrig sind, sind in diesen Aspekten jedoch nur geringe Kosten gebunden. Die Bündelung von Eingriffsverwaltung wie der Denkmalschutzbehörde zeigt zudem erhebliche Erfolge in den Laufzeiten. Angestrebt wird ein stärker projektorientiertes Verwaltungshandeln.

4.2.3 Befreiung von restriktiven Bebauungsplänen

Gebiete, denen Bebauungspläne aus den späten 60ern oder 70er Jahren zugrunde liegen, weisen bislang eine niedrige Dichte und ein Potenzial an Nachverdichtung auf. Beispiele sind im gesamten Stadtgebiet zu finden. Hier laufen in verschiedenen Bereichen Gespräche und Konzepte zu Ergänzungsbauten und/oder Aufstockungen (Beispiel: Valentin-Dretzel-Straße, Nachverdichtungs-Überlegungen in Langwasser, Buchenbühl, Brunn u.a.).

Diese Praxis wird angewandt, um zusätzlich Wohnraum zu schaffen. Bei der Erhöhung der Dichte in innerstädtischen Gebieten muss aber auch die künftige Wohnqualität bedacht werden. Stellplätze belasten Wohnhöfe, Tiefgaragen sind teuer. Vor diesem Hintergrund und vor dem Hintergrund der Nachbarverträglichkeit geht die Verwaltung bis an die Grenzen des Planungs- und Bauordnungsrechtes. Auch die Befreiungen hinsichtlich Gebietstyp werden ausgereizt (Beispiele: Wohnen in Kerngebieten nicht nur in der Oberen Etage, weitgehend Wohnungsbau in Mischgebieten). Im Ergebnis werden bereits heute alle Spielräume maximal ausgeschöpft, mit sehr großem Erfolg.

4.2.4 Einleitung neuer B-Plan-Verfahren für kurzfristig verfügbare Flächen

Kurzfristig verfügbar ist eine Fläche, wenn sie im Eigentum eines bauwilligen Investors oder der Stadt ist.

Wenn ein Investor an die Stadt heran tritt und bereit ist, über vertragliche Regelungen (z.B. städtebaulicher Vertrag, VEP) seine Fläche zu entwickeln, kann davon ausgegangen werden, dass das Baugebiet vergleichsweise schnell realisiert wird. Trotzdem kann es mehrere Jahre dauern, bis die Plan- und Baureife erreicht wird.

Im Gesamtprozess der Baulandentwicklung ist die mangelnde Verfügbarkeit von Flächen, sowohl Bauflächen als auch ökologische Ausgleichs- und Kompensationsflächen, das zentrale Hindernis für eine zügige Baureifmachung. Ursachen hierfür sind einerseits fehlende kommunale Bodenbevorratung, andererseits unzureichende Zugriffsmöglichkeiten auf Grundstücke bei fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer. Es wird deshalb ange-regt, das Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff BauGB) einer grundsätzlichen Prüfung mit dem Ziel einer erleichterten Anwendung, gerade auch bei kleineren Gebietsentwicklungen, zu unterziehen.

Zur Bebauung ist nicht unbedingt die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. In vielen Fällen ist eine Genehmigung des Bauvorhabens nach § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) für kleinere Flächen möglich. Dies wird seit etwa 2 Jahren wesentlich intensiver ausgeschöpft.

5. Forderungen des Städtetages

Der Bayerische Städtetag hat sich mit den steuer- und ordnungsrechtlichen Möglichkeiten zur Flächenmobilisierung befasst. In einer Tagung dazu in Augsburg war auch die Stadt Nürnberg vertreten. Vorgeschlagen wurden aus Bau- und Planungssicht folgende Ansätze:

- Anpassungen im Einkommensteuerrecht für Landwirte in Wohnraummangelgebieten bei Verkauf von Betriebsflächen oder bei Betriebsauflösungen an Kommunen ggf. befristet. Verhindert werden soll damit eine volle Besteuerung solcher Verkäufe zum persönlichen Steuersatz, die heute stark dämpfend auf die Verkaufsbereitschaft wirkt.
- Stärkung von Baulückenprogrammen, ggf. über Änderungen am Grundsteuerrecht.
- Verbesserung steuerlicher Absetzbarkeit für Wohnungsbau, räumlich und zeitlich begrenzt.

Nicht ins Auge gefasst wurde wegen der praktischen Nichtanwendbarkeit das Instrument von Enteignung oder Baugeboten. Als Ziel soll eine positive und ermutigende Herangehensweise vermittelt werden.

6. Möglichkeiten zur Steigerung des (geförderten) Wohnungsbaus

6.1 Anpassung der staatlichen Förderung im Wohnungspakt Bayern

Der anhaltende Rückgang an belegungsgebundenen Wohnungen bei gleichzeitig erheblich steigender Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum machte eine weitere Verbesserung der Förderkonditionen im Mietwohnungsbau erforderlich. Durch die (vom Wirtschaftsreferat seit langem geforderte) Einführung einer Zuschusskomponente im Wohnungspakt Bayern werden Anreize für Investoren geschaffen, sich trotz des niedrigen Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt im geförderten Mietwohnungsbau zu engagieren.

Die in Frage kommenden Wohnungsbaugesellschaften, Investoren und Bauträger wurden durch den Stab Wohnen über die Änderungen informiert. Ein deutlich gestiegenes Interesse an Investitionen in den geförderten Wohnungsbau ist festzustellen.

6.2 Kooperationsverträge

Der Ankauf von Belegungsbindungen war in Nürnberg bisher nicht erfolgreich. Ein neuer Ansatz wären Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft, die nicht objektscharf sind, sondern Kontingente für bestimmte Wohnungsgrößen beinhalten. Die Verwaltung plant hierzu, die Gespräche mit der Wohnungswirtschaft wieder aufzunehmen.

6.3 Einsatz von Holz- und Modulbau

Ein Schritt in Richtung kostengünstiges Bauen stellt das Modellvorhaben „Effizient bauen, leistbar wohnen, mehr bezahlbare Wohnungen für Bayern“ der Obersten Baubehörde (OBB) im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr dar. Ziel des Modellvorhabens ist es, bauliche Konzepte zu entwickeln, die die Frage nach der Bezahlbarkeit des Wohnens beantworten, ohne Abstriche bei der Wohnqualität zu machen. Gefragt sind innovative Ideen und Vorgehensweisen, die den Spielraum architektonischer und freiräumlicher Qualität, effizienter Bauweisen und Kostenbewusstsein neu ausloten. Die Förderung der Projekte des Modellvorhabens erfolgt durch Mittel des Experimentellen Wohnungsbaus im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms. Das Projekt wird wissenschaftlich begleitet.

Bayernweit wurden zwölf Wohnungsbaugesellschaften zur Teilnahme ausgewählt, darunter zwei Unternehmen, die in Nürnberg bauen. Die wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen wurde mit einer Projektidee für ein Vorhaben in Langwasser ausgewählt, das St. Gundekar-Werk mit einer Bebauung in Nürnberg-Katzwang.

Um optimale Ergebnisse zu erzielen, werden bei beiden Bauvorhaben Architektenwettbewerbe durchgeführt. Der Stab Wohnen erhofft sich durch die Wettbewerbe sehr gut entwickelte und kostengünstige Lösungen, die die gesetzlichen Vorgaben einhalten ohne Einbußen an Wohn- und Gebrauchsqualität.

6.4 Preisgünstige Abgabe städtischer Grundstücke

Die preisgünstige Abgabe städtischer Grundstücke zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist gängige Praxis. Im Rahmen der Vermarktung mittels Konzeptauswahlverfahren zu einem vorher fixierten Kaufpreis - der Zuschlag erfolgt nach inhaltlich-konzeptionellen Kriterien, z.B. bezahlbares Wohnen für Familien etc. - werden die wohnungs- und sozialpolitischen Ziele bei der Veräußerung städtischer Grundstücke umgesetzt.

6.5 Sonderprogramm Wohnungsbau

Mit einem „Sonderprogramm Wohnungsbau“ sollen mit dem Einsatz von städtischen Flächen kurzfristig Impulse für den Wohnungsneubau, mit dem Schwerpunkt auf Mietwohnungen, gegeben werden. Ziel ist dabei, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Soweit sich die Flächen für Geschosswohnungsbau eignen, müssen sich die Erwerber vertraglich binden, Mietwohnungen zu errichten und diese mindestens 30 Jahre im Bestand zu halten. Dabei soll der Anteil geförderter, belegungsgebundener Wohnungen deutlich über 30% liegen.

Im Rahmen des Sonderprogramms werden die nachfolgend aufgelisteten städtischen Wohnbauflächen kurzfristig vermarktet. Ein Teil dieser Flächen wird an die wbg abgegeben.

Der andere Teil wird im Wege von Konzeptauswahlverfahren im ersten Halbjahr 2016 vermarktet.

Grundstück	Netto-Bauland m²	Wohneinheiten	Art der Bebauung
Kornburg Nord	38.000	ca. 130	EFH/RH-Bebauung
Colmberger Straße (Röthenbach b. Schw.)	13.700	ca.160	Geschosswohnungsbau Mietwohnungen
Gundelfinger Straße (Eibach)	6.800	ca. 50	Geschosswohnungsbau Mietwohnungen
Bernhardstraße (Leyh)	3.500	ca. 30	Geschosswohnungsbau Mietwohnungen
Tafelgelände (St. Jobst)	20.500	ca.170	Geschosswohnungsbau Mietwohnungen
Hugo Distler-Straße (Ziegelstein)	5.400 + 3.700	ca. 50	Geschosswohnungsbau Mietwohnungen
Hintere Marktstraße (Schweinau)	6.200 (Brutto)	ca.40	Geschosswohnungsbau Mietwohnungen
Insterburger Straße (Katzwang)	8.500	ca.40	EFH/RH-Bebauung
<i>- Längerfristig -</i> Diebacher Straße (Gebersdorf)	32.500 (Brutto)	ca. 190	<i>Hochverdichtet</i> Geschosswohnungsbau und Dienstleistung

Auf einer im Eigentum des Freistaats Bayern stehenden Fläche an der Regensburger Straße / Ecke Hans Kalb-Straße wird das Siedlungswerk Nürnberg (Hauptgesellschafter ist der Freistaat) Geschosswohnungen bauen.

7. Kurzfristige Unterbringung von Flüchtlingen

7.1 Aktueller Stand

Über den Sachstand wurde in den zuständigen Ausschüssen und im Stadtrat jeweils aktuell berichtet. Auf diese Berichte wird verwiesen und deshalb in dieser Vorlage nur stichpunktartig berichtet:

Es gibt in Nürnberg aktuell drei Arten von Unterbringung:

- Dependancen und Notfallunterkünfte der ZAE, in Trägerschaft der Stadt (Tillystraße) und in Trägerschaft der Regierung (Leyher Straße, Am Tower, Witschelstraße), Kapazität ca. 1.000 Personen
- Not-Gemeinschaftsunterkünfte zur Bewältigung der wöchentlichen Zwangszuweisungen der Regierung von Mittelfranken (weil nicht in gleicher Zahl reguläre GUs zur Verfügung stehen), z.B. die Leichtbauhallen am Hiroshimaplatz und in der Adam-Klein-Straße oder die Gewerbeimmobilien (Hallen) in der Breslauer Str. 340 und 400; Kapazität über 2.500 Personen

- reguläre Gemeinschaftsunterkünfte, die den geforderten Standards entsprechen, in Trägerschaft der Regierung von Mittelfranken (12 Objekte) oder der Stadt Nürnberg (über 90 Objekte).

Insgesamt sind rund 8.000 Flüchtlinge und Asylbewerber in Nürnberg untergebracht. Die Zahl weist im Zeitablauf Schwankungen auf. Schätzungen (ohne Anspruch auf statistische Genauigkeit) gehen davon aus, dass etwa 50% davon im Lauf des Jahres 2016 einen dauerhaften Bleibestatus erwerben werden (Anerkennung als Asylbewerber/in oder Schutzstatus als Flüchtling). Daraus entsteht ein erheblicher Druck auf den Wohnungsmarkt, weil diese Menschen keine Leistungen mehr nach dem AsylbLG erhalten und eigentlich die Unterkunft verlassen müssen und auf dem Wohnungsmarkt als Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum hinzukommen.

7.2 Kurzfristige Unterbringung von Flüchtlingen in Liegenschaften des Bundes bzw. Landes

Anders als andere Städte verfügt Nürnberg nicht über geeignete größere Liegenschaften des Bundes oder des Landes. Das ehemalige Kasernengelände an der Tillystraße ist längst anderweitig genutzt, ebenso wie andere ehemalige militärische Objekte (z.B. Südkaserne).

Kleinere Gebäude des Bundes oder des Freistaats wurden im Zuge der Akquise von Unterkünften immer wieder geprüft und verworfen (z.B. die ehemaligen Polizeiinspektionen Lenaustraße und Saarbrückener Straße).