

**Modellfläche „Wohnen für Familien“
Antrag der SPD Stadtratsfraktion vom 05.08.2016**

Bericht

Ausgangslage

Statistische Daten

Im Jahr 2014 lebten in Nürnberg insgesamt 48.460 Familienhaushalte (jeder fünfte Haushalt) mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren. Mit rund 96.500 Wohnungen mit mehr als 80 m² Wohnfläche steht rein rechnerisch ausreichend familiengerechter Wohnraum zur Verfügung. Allerdings werden viele große Wohnungen nicht von Familien mit Kindern, sondern von Paar- und Singlehaushalten bewohnt. Nach der oberen Variante der Bevölkerungsprognose aus dem Stadtentwicklungskonzept „Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“ wird sich der Anteil der Familien bis 2030 um fünf Prozent auf 49.700 erhöhen. Für diese Zielgruppe besteht laut Gutachten ein erheblicher Neubaubedarf.

Seit dem Jahr 2013 ist eine erhöhte generelle Abwanderungstendenz ins Umland festzustellen. Der Wanderungsverlust war gegenüber 2012 mit 1.227 auf das Doppelte angestiegen. Dieser Trend hat sich im Jahr 2015 weiter verstärkt. Die Bilanz zeigt nun einen Verlust von 2.036 Personen. Dabei weisen höhere Wanderungsverluste bei der Altersgruppe der Kinder unter zehn Jahren sowie bei den 30 bis 40-jährigen auf eine zunehmende Abwanderung von Familien hin.

Vorhandene Konzepte/ Instrumente

Wohnungspolitisches Konzept „Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“
Familien wurden im Gutachten zum Wohnungspolitischen Konzept „Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“ als eine Kernzielgruppe für den Wohnungsneubau identifiziert. Das aus dem Gutachten abgeleitete Handlungsprogramm Wohnen wurde am 28.04.2016 im AfS beschlossen. Es dient als Grundlage für die strategische Ausrichtung der Wohnungspolitik der kommenden Jahre und enthält mit den drei Entwicklungszielen „Realisierung flächeneffizienter Gebäudetypologien“, „Unterstützung von Modellprojekten/ Konzeptauswahlverfahren“ sowie „Unterstützung von Baugemeinschaften“ grundlegende Handlungsleitlinien zum Thema Wohnen für Familien.

Staatliche Wohnraumförderung

Der Stab Wohnen ist Bewilligungsstelle für das Bayerische Wohnungsbauprogramm, das mit Darlehen und Kinderzuschüssen Familien innerhalb bestimmter Einkommensgrenzen fördert, die Wohneigentum erwerben wollen. Gefördert wird auch der Bau von Mietwohnraum, der Haushalten unterschiedlicher Einkommensgruppen zu Mieten ab 5,50 Euro/ m² zur Verfügung steht.

Städtisches Förderprogramm „100 Häuser für 100 Familien“

Das Programm hat sich als weiteres Förderinstrument für den Erwerb von Wohneigentum durch junge Familien und Alleinerziehende bewährt. Ziel des Programms ist es, diesen Personenkreis beim Erwerb vom eigenen Heim oder der eigenen Wohnung im Stadtgebiet zu unterstützen und damit eine Alternative zur Abwanderung ins Umland zu bieten. Seit Programmstart im Jahr 1999 wurden mit über 13 Mio. Euro an Zuschüssen über 1.300 Objekte gefördert. Allein im Jahr 2016 wurden 89 Familien mit Zuschüssen von über einer Million Euro unterstützt.

Konzeptauswahlverfahren bei der Veräußerung städtischer Grundstücke

Seit dem Jahr 2013 werden geeignete städtische Grundstücke in Konzeptauswahlverfahren veräußert. Dabei erfolgt die Veräußerung – im Gegensatz zum Höchstpreisverfahren – nicht an den Meistbietenden, sondern zu einem vorher fixierten Festpreis an denjenigen Bieter mit der besten inhaltlichen Konzeption und Projektidee. Ausschlaggebend sind u. a. soziale (z. B. Anteil geförderter Wohnungsbau), bauliche, stadtplanerische oder ökologische Kriterien. Das Mittel des Konzeptauswahlverfahrens hat sich mittlerweile bewährt und soll gemäß Handlungsprogramm Wohnen weiter angewendet werden. Dabei sollen die Auswahlkriterien weiterentwickelt werden, um bei geeigneten Grundstücken auch modellhafte, innovative Ansätze zu berücksichtigen und zu unterstützen (vgl. AfS vom 28.04.2016). Zuletzt wurden im Zuge des Sonderprogramms Wohnen die städtischen Areale Hintere Marktstraße und Tafelgelände im Konzeptauswahlverfahren veräußert (vgl. AfS ebenfalls vom 28.04.2016).

Zur Beantwortung des Antrags:

Zu Ziffer 1. Verfügbare Flächenpotentiale

Die Realisierung einer Modellfläche ist am aussichtsreichsten, wenn die Stadt Nürnberg Eigentümerin der entsprechenden Fläche ist.

Im Rahmen des Sonderprogramms Wohnen werden die drei städtischen Areale Hugo-Distler-Straße, Hintere Marktstraße sowie Tafelgelände im Wege von Konzeptauswahlverfahren veräußert. Während bei der Hinteren Marktstraße und dem Tafelgelände die Auswahlentscheidung bereits getroffen wurde, wurde die Hugo-Distler-Straße bislang nicht ausgeschrieben, da der Bau-Vorbescheid derzeit beklagt wird. Die Einbindung in ein Modellvorhaben für Familien mit Beteiligungsverfahren, erhöhten planerischen Anforderungen etc. würde den Projektablauf auf eine Weise verlangsamen, die mit den engen Zeitvorgaben des Sonderprogramms Wohnen nicht vereinbar ist. Für die beiden anderen Grundstücke sind die Auswahlverfahren abgeschlossen. Eine nachträgliche Änderung der Vertragsbedingungen würde u.a. zu erheblichen zusätzlichen Zeitverzögerungen führen und damit der Zielvorgabe des Sonderprogramms Wohnen zuwiderlaufen, in kurzer Zeit bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Die Zeitproblematik gilt auch bei den übrigen Flächen aus dem Sonderprogramm Wohnen, die an die wbg übertragen wurden. Dort sind die Planungen größtenteils schon weit fortgeschritten, sodass die Durchführung als Modellvorhaben neben dem zeitlichen außerdem einen planerischen Mehraufwand verursachen würde.

Weitere geeignete städtische Flächen sind derzeit nicht verfügbar. In den Wohnbauarealen Bielefelder Straße, Parlerstraße und Tiefes Feld wäre ein Modellprojekt denkbar. Dort ist die Stadt größter, allerdings nicht alleiniger Grundstückseigentümer. Derzeit ist noch nicht absehbar, welche Wohnbauflächen der Stadt im Rahmen einer Baulandumlegung zugeteilt werden.

Zu Ziffer 2. Modellkonzept „Wohnen für Familien“

Im Rahmen der Wohnraumförderung sind in Nürnberg über die Jahre zahlreiche Projekte des experimentellen Wohnungsbaus mit entsprechenden Programminhalten umgesetzt worden. Die aktuellsten Vorhaben, die das Familienwohnen in der Stadt thematisieren, sind unter dem Titel „IQ- Innerstädtische Wohnquartiere“ entstanden. Das Programm wurde bayernweit an zehn Standorten umgesetzt, darunter in Nürnberg an der Pfälzerstr. (Bauherr: St. Joseph-Stiftung) und in der Plauener Str (Bauherr: wbg).

Was die Anforderungen betrifft, die Familien an Wohnungsangebot und Wohnstandort stellen, so wollen viele Familien im Nürnberger Stadtgebiet bleiben, können Ihre Wohnwünsche hier aber nicht verwirklichen und wandern deshalb in das Umland ab. Um herauszufinden, welche Rahmenbedingungen für familiengerechtes Wohnen konkret auf Nürnberg bezogen zu verbessern sind, bereitet Ref. VII/ SW derzeit in Kooperation mit Ref. V/Bündnis für Familie, Ref. VI/Stpl und der wbg einen moderierten Workshop mit Familien zu diesem Thema vor. Ziel des Workshops soll sein, herauszuarbeiten, ob und welche Rahmenbedingungen verbessert werden können, welches künftige Baugebiet sich am besten eignet und welchen Beitrag die Stadt Nürnberg leisten kann. Insbesondere sollen dabei auch Familien nach ihren Beweggründen befragt werden, die den Schritt aus Nürnberg wegzuziehen schon vollzogen haben.

Zu Ziffer 3. Infrastruktur und Freiflächen

Die Themen Infrastruktur und Freiflächen werden im Workshop behandelt werden, da familiengerechter Wohnraum sich nicht nur auf die Wohnung selbst beschränkt, sondern ganzheitlich, d.h. auch im Hinblick auf Wohnumfeld, Versorgung, soziales Infrastrukturangebot, Verkehrsanbindung, Freizeitangebot u.Ä. betrachtet werden muss.

Zu Ziffer 4. wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen (wbg) als Partnerin für ein Modellprojekt

Die wbg erklärt sich bereit, im Rahmen des Mietwohnungsbaus bzw. im Bauträgerbereich modellhafte Projekte durchzuführen, zu gestalten und zu begleiten. Diesbezüglich verfügt sie über umfangreiche Erfahrungen und hat schon verschiedene Modellvorhaben erfolgreich umgesetzt.

Weiteres Vorgehen

Nach Durchführung des Workshops berichtet der Stab Wohnen dem Stadtplanungsausschuss über das Ergebnis und das weitere Vorgehen.