spd@stadt.nuernberg.de
www.spd-stadtratsfraktion.nuernberg.de

U1, U11 Lorenzkirche
Bus 36, 46, 47 Rathaus

Rathaus
90403 Nürnberg

Tel 0911 / 231-2906
Fax 0911 / 231-3895

SPD
STADTRATSFRAKTION
NÜRNBERG

Fax

SPD Stadtratsfraktion | Rathaus | 90403 Nürnberg

AfS

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Dr. Ulrich Maly
Rathaus

90403 Nürnberg

OBERBÜRGERMEISTER
13. AUG. 2014 ..... Nr. .....
VII | 1 Zur Kts. | 3 Zur Stellungnahme | 4 Abdruck vor Absendung vorlegen
VL | 2 z.w.V. | 5 Antwort zur Unterschrift vorlegen

Nürnberg, 13. August 2014
Raschke

Kopie: wbg, Ruf, STWN

Wohnbauoffensive für Nürnberg

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

auch im Jahr 2013 ist die Stadt Nürnberg wieder gewachsen. 4334 Menschen sind nach Nürnberg gezogen. Die Zahl der Haushalte ist um rund 3000 gestiegen. Das Angebot an preisgünstigen Wohnungen wird knapper, obwohl wir eine steigende Bautätigkeit zu verzeichnen haben. Leider ist auch die Zahl der als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte um rund 400 auf insgesamt 8538 gestiegen. Der geförderte Wohnungsbau ist mit 84 Wohneinheiten im Vergleich zum frei finanzierten Wohnungsbau mit 1703 Wohneinheiten auf einem historischen Tiefstand angelangt. Der Wohnungsbericht 2013 macht mit diesen Daten deutlich, dass wir unsere Anstrengungen für den Wohnungsbau mit den unterschiedlichen Wohnformen deutlich verstärken müssen.

Dazu gehören die beschleunigte Baureifmachung von Wohnflächen, die Verbesserung der Abläufe innerhalb der Verwaltung (sog. Workflow), ein Wohnbaukoordinator, der die entsprechende Koordinierungs- und Steuerungsfunktion übernimmt, die Intensivierung der Erschließungsmaßnahmen, die Bereitstellung der notwendigen Ausgleichsflächen und dazu gehören auch die nötigen personellen Ressourcen in den Dienststellen und die Bereitstellung der erforderlichen Mittel im Haushalt.

Benötigt wird außerdem ein Wohnbauflächengutachten. Denn im seit 2006 gültigen Flächennutzungsplan sind bislang rund 100 ha Wohnbauflächen ausgewiesen. Rund die Hälfte davon ist auf dem Weg zur Planreife. In einem ersten Schritt können wir in den Jahren 2014/2015 auf knapp acht Hektar städtischer Flächen rund 300 Wohneinheiten auf den Markt bringen. Wir streben an, noch in dieser Stadtratsperiode weitere 50 ha Wohnbauflächen marktreif zu machen. Darüber hinaus müssen für die Zukunft weitere Flächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Gegen Ende der Stadtratsperiode sind für weitere 20 – 30 ha die ersten Schritte in der Bauleitplanung einzuleiten. Der im Jahr 2011 erstmals erstellte Bericht über die Mobilisierung von Wohnbauflächen ist zu aktualisieren und zu ergänzen, um bis spätestens 2015 eine Gesamtübersicht über alle zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen zu erhalten.

Zur Ankurbelung der Bautätigkeit, sollten seitens Verwaltung in regelmäßigen Gesprächen mit den Wohnungsbaugesellschaften und den Wohnungsbaugenossenschaften alle Möglichkeiten aufgezeigt werden, die zu einer Unterstützung der Wohnungsbautätigkeit führen können. Für alternative Wohnformen wie z.B. Baugruppen und Baugemeinschaften sind Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Die gültigen Flächen

Stadtratsfraktion Nürnberg

schaften hinsichtlich der Verwendbarkeit für den Wohnungsbau. Die WBG hat das Ziel bis zum Jahr 2020 1000 neue Wohneinheiten zu schaffen. Die WBG erarbeitet ein Konzept, um das angestrebte Ziel zu verdoppeln.

Neben der Ankurbelung der Bautätigkeit, gilt unser Augenmerk den Wohnpreisen. Wir wollen bezahlbaren Wohnraum erhalten. In einem „Portfolio-Projekt", wie es auch im Kooperationsvertrag von SPD und CSU genannt ist, sollen deshalb Ideen zur Dämpfung des Anstiegs des Mietspiegels entwickelt werden. Mit den großen Wohnungsunternehmen soll dazu über eine freiwillige Vereinbarung eine Regelung gefunden werden, um bei der Sanierung von Altbauten keine drastischen Mieterhöhungen zu verursachen, die wiederum zu einer deutlichen Anhebung des Mietspiegels führen würden. Dabei soll eine Modernisierungsstrategie festgelegt werden, die sich an den Kriterien „Bezahlbarkeit", „Energetische Qualität" und „Soziale Qualität" orientiert. Dies ist nötig, da die Mieten für Neubauwohnungen in der Regel mehr als zehn Euro pro Quadratmeter betragen. Dies gilt wegen der hohen Baukosten für fast alle Bauvorhaben in der Stadt. Um den Mietspiegel auf einem Niveau zu halten, das darunter liegt, und um weiterhin günstigen Wohnraum zu haben, ist es also unverzichtbar, Altbaubauten mit niedrigeren Mietpreisen anbieten zu können. Darauf muss bei Sanierungen geachtet werden.

Die Bundes- und Landesmittel, aber auch die städtischen Gelder der Wohnungsbauförderung sollen zukünftig noch intensiver genutzt werden und auch daraufhin untersucht werden, ob sie noch ausgebaut werden können.

Die SPD-Stadtratsfraktion stellt deshalb zur Behandlung im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

1. Die Verwaltung erstellt bis Ende 2015 ein Wohnbauflächengutachten. Darin sind alle zur Verfügung stehenden und neu zu planenden Wohnbauflächen aufzulisten.
2. Auf Grundlage des Gutachtens stößt die Verwaltung Maßnahmen zur schnelleren Baureifmachung der Wohnbauflächen und zur Umsetzung der oben beschriebenen Maßnahmen an und führt Gespräche mit den Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften zur Erhöhung der Bautätigkeit. Für alternative Wohnformen werden Flächen zur Verfügung gestellt.
3. Die Verwaltung entwickelt in einem Portfolio-Projekt Ideen zur Dämpfung des Anstiegs des Mietspiegels nach den oben genannten Kriterien.
4. Mit den großen Wohnungsunternehmen wird eine freiwillige Vereinbarung für eine angemessene Modernisierungsstrategie abgeschlossen.
5. Die Verwaltung entwickelt und berichtet über einen Ablaufplan (Workflow), aus dem hervorgeht, wann welche Maßnahme in welchen Zeitraum umgesetzt wird.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtratsfraktion
Nürnberg