

## **1. Evaluierung des Handlungsprogramms Wohnen**

### **1.1. Ausgangslage**

Der Stab Wohnen (SW) im Wirtschaftsreferat hat im Oktober 2015 das Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept „Wohnen in Nürnberg 2025“ mit einer Wohnungsmarktanalyse und -prognose sowie Handlungsempfehlungen für die zukünftige Entwicklung des Nürnberger Wohnungsmarkts vorgelegt (vgl. AfS vom 29.10.2015). Auf Basis des Gutachtens wurde im AfS am 28.04.2016 das „Handlungsprogramm Wohnen“ beschlossen, das 32 wohnungspolitische Maßnahmen umfasst und der Verwaltung den Rahmen bietet, die im Gutachten „Wohnen in Nürnberg 2025“ vereinbarten wohnungspolitischen Leitziele zu erreichen.

Nach fünf Jahren Laufzeit steht nun die Evaluierung des Handlungsprogramms Wohnen an. Hierbei wird die Wirksamkeit der einzelnen Maßnahmen überprüft und je nach Bedarf eine Nachjustierung an die geänderten Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt vorgeschlagen.

Als Grundlage der Evaluierung dienen eine schriftliche Abfrage und die Ergebnisse von dienststellenübergreifenden Werkstatt-Gesprächen unter Federführung von SW und mit wissenschaftlicher externer Beratung. Die Ergebnisse der Evaluierung bilden die Grundlage für die Strategie Wohnen 2030, mit der das Handlungsprogramm Wohnen fortgeschrieben wird.

Ausgangslage für den Bericht sind die Anträge der CSU-Stadtratsfraktion und der Stadtratsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen, die einen Überblick hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum in den letzten fünf Jahren sowie eine Fortschreibung der wohnungspolitischen Strategie für die Zeit bis 2030 fordern.

### **1. 2. Entwicklung und zukünftige Herausforderungen des Wohnungsmarktes**

#### **Bevölkerungsentwicklung**

Zum 31.12.2020 wohnten 535.886 Personen mit Hauptwohnsitz in Nürnberg. Die Bevölkerung Nürnbergs verzeichnete von 2011 bis 2018 ein besonders starkes Wachstum, das vor allem durch hohe Zuwanderungszahlen aus dem Ausland beeinflusst wurde. Im Jahr 2020 war durch die Corona-Pandemie zum ersten Mal seit 2008 ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Ob die Corona-Pandemie längerfristigen Einfluss auf die positive Bevölkerungsprognose der nächsten Jahre hat, wird sich erst in den kommenden Jahren zeigen.

Bei den Baubeginnen und dem geförderten Wohnungsbau wird im Folgenden zwischen den Zeitspannen 2011 – 2015 und 2016 – 2020 unterschieden. Dadurch wird ablesbar, inwieweit die Maßnahmen des Handlungsprogramm Wohnen ihr Ziel erreicht haben, den Wohnungsbau anzukurbeln.

#### **Baubeginn von Wohnungen**

Im Zeitraum von 2011 – 2015 wurde für 7.445 Wohnungen der Baubeginn gemeldet. Dieser Wert hat sich im Zeitraum 2016 – 2020 um rd. 25 % auf 9.369 Wohneinheiten erhöht.

Die Karte auf der nächsten Seite zeigt die Baubeginne aus den Jahren 2016 – 2020 auf der Ebene der 87 statistischen Bezirke. Die Größe der Kreise weist auf die Anzahl der Wohneinheiten hin: je größer der Kreis, desto mehr wurde gebaut. Je dunkler der statistische Bezirk eingefärbt ist, desto mehr wurde gebaut. Die unterschiedlichen Rotabstufungen der Kreise beziehen sich auf das Jahr des Baubeginns und zeigen somit die Verteilung der

Wohneinheiten eines Bezirks auf die einzelnen Jahre. In Eberhardshof wurde für die meisten Wohneinheiten (856) der Baubeginn angemeldet. Es folgen Glockenhof (746), St. Jobst (457), Mögeldorf (456) und Röthenbach Ost (366).

Erkennbar ist, dass der Wohnungsbau in Nürnberg sich fast komplett auf die Stadtteile innerhalb des Ring beschränkt. Die Außenbezirke und auch Langwasser leisten einen relativ geringen Beitrag zum Wohnungszuwachs.

Zu beachten ist dabei, dass Baubeginnsmeldungen regelmäßig unterlassen werden oder verspätet eingehen, die Meldungen also nur relative Werte darstellen, nicht verwertbare absolute Zahlen. Die relative Aussagekraft der Zahlen ist jedoch valide.

# Baubeginne aus dem Baufächenkataster Wohneinheiten nach Jahren und statistischen Bezirken

Baubeginne gemäß Art. 68 Abs. 8 BayBO

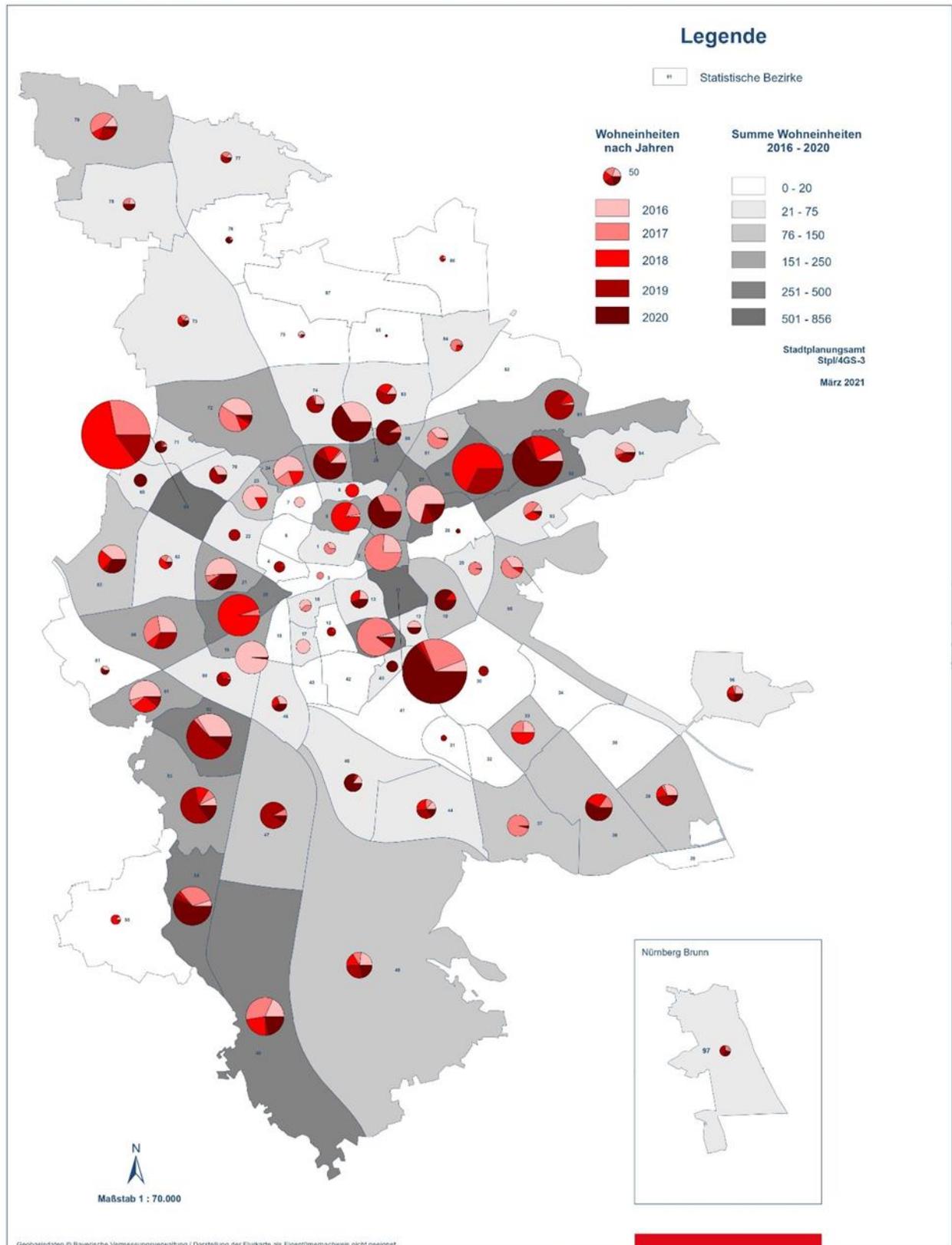


Abbildung 1: Baubeginne aus dem Baufächenkataster, Wohneinheiten nach Jahren und statistischen Bezirken

### Geförderter Wohnungsbau

Die Anzahl der geförderten Wohnungen hat seit 1980 mit damals rd. 65.600 Wohneinheiten in den letzten Jahrzehnten massiv abgenommen. 2011 lag die Anzahl der geförderten Wohnungen bei 18.814 und ging dann bis 2015 auf 17.898 zurück. Dieser Wert hat sich in den Jahren 2016 bis 2020 nahezu stabilisiert und lag 2020 bei 17.921 belegungsgebundenen Wohnungen.

Die Bautätigkeit im geförderten Wohnungsbau konnte in den letzten Jahren erheblich gesteigert werden: während zwischen 2011 und 2015 503 belegungsgebundene Wohnungen mit rd. 50 Mio. € gefördert wurden, konnten von 2016 – 2020 rd. 201,8 Mio. € Fördermittel für den Bau von insgesamt 1.433 belegungsgebundenen Wohnungen ausgereicht werden.

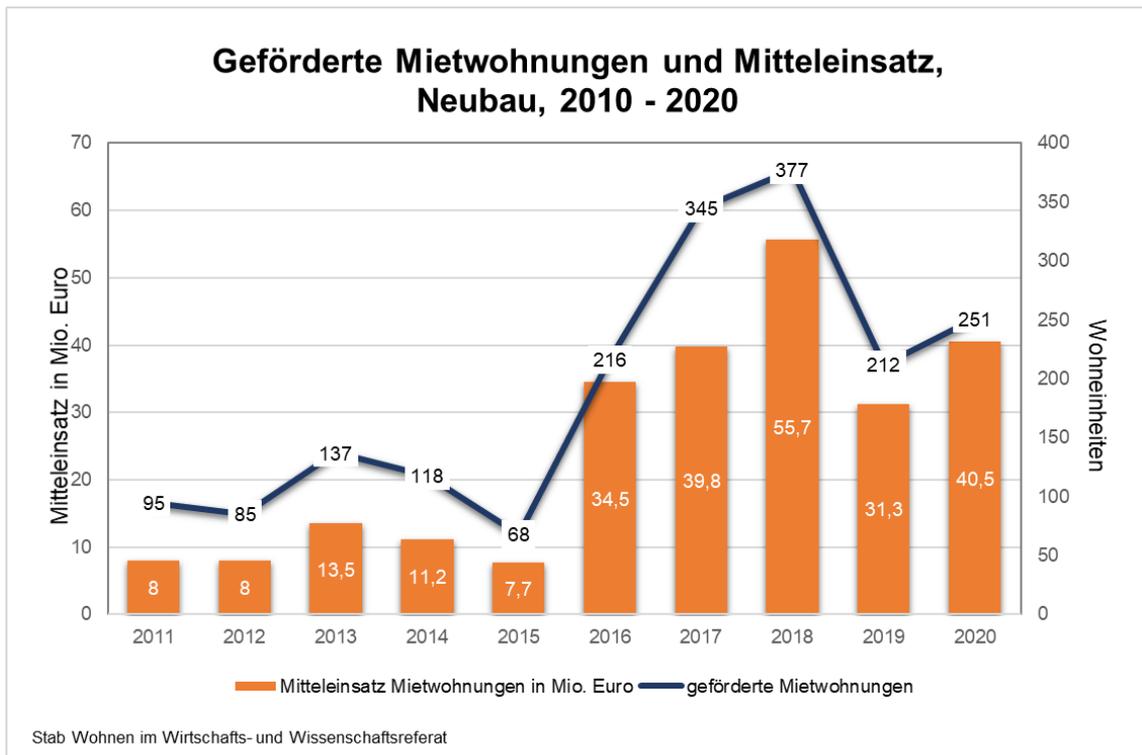


Abbildung 2: Geförderte Mietwohnungen und Mitteleinsatz im Neubau, 2011 - 2020

### Zukünftige Herausforderungen des Wohnungsmarktes

Um den zukünftigen Bedarf an Wohnungsneubau und Bauflächenpotenzialen für den Wohnungsbau abschätzen zu können, wurde im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung 2019 eine Wohnungsbedarfsprognose auf Basis der aktuellen Bevölkerungsprognose erstellt (vgl. AfS vom 29.10.2020). Diese geht laut mittlerer Variante bis zum Jahr 2035 von einem Wachstum um 4,4 % auf dann 559.500 Einwohner aus.

Der durch die Bevölkerungsentwicklung ausgelöste Neubaubedarf bis 2025 beträgt rd. 13.700 Wohneinheiten, das sind rd. 2.000 Wohnungen im Jahr. Zwischen 2026 und 2030 liegt der Neubaubedarf bei rd. 8.000, jährlich bei rd. 1.600 Wohneinheiten. In den Jahren 2031 – 2035 entsteht ein Neubaubedarf von rd. 5.500 Wohneinheiten, jährlich von rd. 1.100 Wohneinheiten. Der Neubaubedarf bis 2035 beträgt insgesamt 27.100 Wohneinheiten.

Bis 2025 fehlen statistisch noch Flächenpotentiale für rund 2.200 Wohnungen zur Deckung des Neubaubedarfs, bis 2035 Flächenpotentiale für rd. 4.600 benötigte Wohnungen (vgl. dazu Wohnungsmarktbeobachtung 2019, S16 ff. - AfS vom 29.10.2020)

In den nächsten Jahren werden Bindungsausläufe die Zahl der geförderten Wohnungen weiter deutlich reduzieren. Bis 2030 ist laut der BayernLabo mit mindestens rd. 2.600 Bindungsausläufen im geförderten Wohnungsbau zu rechnen.

### **1.3. Evaluierung des Handlungsprogramms Wohnen**

Im Folgenden werden exemplarisch Maßnahmen des Handlungsprogramms dargestellt, die in folgende Kategorien unterteilt sind:

- a) Maßnahmen, die in den letzten Jahren bereits ihren zahlenmäßigen Niederschlag in Bauvorhaben gefunden haben,
- b) Maßnahmen, die die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau und die Qualität des Wohnungsbaus verbessern,
- c) Maßnahmen aus dem Handlungsprogramm Wohnen, die in den letzten Jahren noch nicht im geforderten Maße umgesetzt wurden, die jedoch ebenfalls einen positiven Effekt auf die Wohnungsbautätigkeit erwarten lassen.

Zum besseren Verständnis sind die einzelnen Maßnahmen aus dem Handlungsprogramm Wohnen **fett** dargestellt.

#### a) Zahlenmäßig messbare Maßnahmen

Im Rahmen des im Jahr 2016 gestarteten **Sonderprogramms Wohnen** entstanden bzw. entstehen auf elf städtischen und einer staatlichen Fläche insgesamt rund 1.620 Wohneinheiten, davon über 50% im geförderten Wohnungsbau (vgl. RWA vom 20.04.2016 und AfS vom 28.04.2016). In der folgenden Tabelle sind die einzelnen Bauvorhaben des Sonderprogramms Wohnen nach dem aktuellen Baufortschritt dargestellt.

		<b>Geförderte WE</b>	<b>Wohneinheiten</b>
<b>Fertiggestellt</b>	Eduardstraße*	18	18
	Bernhardstraße*	31	31
	Hinterm Bahnhof*	17	17
	Neuburger Straße*	56	56
	Insterburger Straße RH	-	35
		<b>122</b>	<b>157</b>
<b>Im Bau</b>	Kornburg Nord RH*	54	140
	Tafelgelände	189	379
	Colmberger Straße*	97	193
		<b>340</b>	<b>712</b>
<b>Ausstehend</b>	Hugo-Distler-Straße	75	75
	Hintere Marktstraße	45	45
	Diebacher Straße*	95	250
	Regensburger Straße	170	381
		<b>385</b>	<b>751</b>
<b>GESAMT</b>		<b>847</b>	<b>1.620</b>

Tabelle 1: Flächen des Sonderprogramms Wohnen zum Stand April 2021, Stab Wohnen

Die verhältnismäßig schnelle Realisierung der Bauvorhaben des Sonderprogramm Wohnens ist auch darauf zurückzuführen, dass sieben Vorhaben durch das **städtische Wohnungsbauunternehmen** wbg realisiert werden (in der Tabelle mit \* dargestellt), die im Rahmen ihres Wohnungsprogramms „1.000 neue Wohnungen bis 2020“ einen wichtigen Beitrag für mehr bezahlbaren Wohnraum in Nürnberg leisten.

Das **Sonderprogramm Wohnen** ist im Hinblick auf das Ergebnis die herausragende Maßnahme des Handlungsprogramms. Der Bearbeitungsaufwand war allerdings hoch, da die betreffenden Flächen in der Umsetzung teils sehr komplexe Probleme aufwarfen.

Der im Jahr 2017 gefasste **Baulandbeschluss** ist die Grundlage für städtebauliche Verträge (vgl. AfS vom 18.05.2017). Er stellt damit den Handlungsrahmen für eine zügige Baureifmachung unter dem Wirtschaftlichkeitsgebot, dar. Der **Baulandbeschluss** hat sich bewährt, weil er die Grundsatzbeschlüsse zur Flächenentwicklung, die unter anderem die Erschließung, die sozialen Folgekosten, die Grünflächenausstattung sowie den Anteil geförderten Wohnungsbaus umfassen, bündelt und somit für einen transparenten Prozess der Bauflächenentwicklung sorgt.

Ein wichtiger Aspekt des Baulandbeschlusses im Hinblick auf bezahlbaren Wohnraum ist die seit dem Jahr 2006 in Nürnberg bestehende **Quotenregelung für den geförderten Wohnungsbau** (vgl. AfS vom 02.10.2006), die im Jahr 2017 in den Baulandbeschluss integriert wurde. Demnach ist - in Abwägung mit den anderen Belangen des Baulandbeschlusses aber neben der Grünausstattung hoch priorisiert - bei der Schaffung von Baurecht für mehr als 30 Wohneinheiten ein Drittel der Geschosswohnfläche im geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Zwischen den Jahren 2016 und 2020 hat der Stab Wohnen 259 Mietwohnungen gefördert, die im Rahmen der Quotenregelung zu erbringen waren. Bei neun Bauvorhaben mit ca. 1.230 geförderten Wohnungen steht die konkrete Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag und damit die Bewilligung der Förderung noch aus.

Förderung		Geförderte WE	Wohneinheiten
<b>Bewilligt (2016-2020)</b>	Langseestraße	28	100
	Dresdner Straße	40	126
	Avenariusstraße TI 1	21	36
	Regensburger Straße	170	381
		<b>259</b>	<b>643</b>
<b>Ausstehend</b>	Ostendstraße	75	250
	Auto-Krauss-Areal	126	420
	Akzo Nobel	117	350
	Avenariusstraße TI 2	29	167
	Brunecker Straße M 1	448	1.492
	Brunecker Straße M 2	285	950
	Ehemalige Radrennbahn	44	170
	Gerbersdorfer Straße	30	100
	Nordwestring	75	250
		1.229	4.149
<b>Gesamt</b>		<b>1.488</b>	<b>4.792</b>

Tabelle 2: Wohnbaupotentiale - Baurecht in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen

#### b) Maßnahmen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Neben den dargestellten Maßnahmen, die unmittelbar die Zahl der erstellten Wohnungen im Wohnungsbau erhöhen, umfasst das Handlungsprogramm Wohnen Maßnahmen, die den Ablauf der Baulandentwicklung optimieren, deren Einfluss aber nicht konkret bezifferbar ist.

Bei einem wesentlichen Baustein der Baulandentwicklung, der Bereitstellung von **Ausgleichs- und Artenschutzflächen**, wurden auf Grundlage des Handlungsprogramms Wohnen seit 2016 erste Erfolge durch Optimierungen in der Verwaltungsstruktur erreicht. Die im Februar 2020 bei Ref III als Stab eingerichtete „Flächenagentur“ hat zur Aufgabe, den Flächenpool für Ausgleichsmaßnahmen bedarfsorientiert zu vergrößern und deren Verwendung zu priorisieren und zu bewerten. Bei den B-Plänen „Tiefes Feld“ und „Wetzendorfer Straße“ konnte für die **Ausgleichsflächen** auf einen neu eingerichteten Flächenpool zurückgegriffen und so artenschutzrechtliche Ausgleichsbedarfe dargestellt werden. Die Bereitstellung von

**Ausgleichs- und Artenschutzflächen** soll zukünftig durch den Aufbau eines GIS- und Datenbank-basierten Ausgleichsflächenmanagement und der regelmäßigen Aktualisierung des Konzeptes für artenschutzgerechte Maßnahmen noch effizienter gestaltet werden.

Die **Priorisierung der Flächenpotenziale und Umsetzung des optimierten Workflows** durch die 2015 gegründete Projekteinheit „Technische Koordinierung“ des ehemaligen Stabes Projektentwicklung bei Stpl hat ebenfalls zur Optimierung der stadteigenen Baulandentwicklung beigetragen. Erste Erfolge dieser Arbeit zeigten sich u.a. bei der Aufstellung oder Umsetzung der Bebauungspläne Tiefes Feld, Wetzendorf, Proeslerstr., Schmalau-Ost und Züricher Straße, auch wenn die strukturellen Voraussetzungen (gebietsbezogen, aber auch verwaltungsbezogen) für die Realisierung oder Einleitung der Angebotsbebauungspläne der Stadt Nürnberg nicht optimal waren. Zur effektiveren Steuerung des Gesamtprozesses soll ein verstärktes Controlling etabliert werden, was für 2021 geplant ist. Auf die **strategische Bodenbevorratung** durch das strategische Immobilienmanagement im Liegenschaftsamt wird an späterer Stelle dieser Vorlage noch detailliert eingegangen. Offen ist allerdings weiterhin die Projektsteuerung der großen Angebotsprojekte nach Satzungsbeschluss.

Im Bereich des geförderten Wohnungsbaus haben sich in den letzten Jahren zwei Maßnahmen des Handlungsprogramms Wohnen als besonders sinnvoll herausgestellt. So flexibilisiert die **Mittelbare Belegung** die Anwendung der staatlichen Förderung. Mit dieser Maßnahme wird der Neubau von Mietwohnungen gefördert, der Nachweis der Bindung jedoch im Wohnungsbestand erbracht. Die sog. Ersatzwohnungen liegen erfahrungsgemäß über das Stadtgebiet verteilt, was eine ausgewogenere soziale Mischung mit sich bringt. Aktuell entstehen Bauvorhaben der wbg, dawonia und des evangelischen Siedlungswerks mit mittelbaren Belegungsbindungen. Deutlich attraktiver wurde die staatliche **Förderung** außerdem durch den im Jahr 2016 eingeführten Baukostenzuschuss über 300 €/m<sup>2</sup>, der die Förderdarlehen ergänzt und für die Finanzierung spürbare Verbesserungen darstellt.

Mit Stadtratsbeschluss vom 14.12.2016 führt die aktualisierte **Stellplatzsatzung** durch eine Reduzierung der Stellplatzanforderung um 20% für den freifinanzierten Wohnungsbau bei Vorhaben innerhalb des Rings zu einer Kostenreduzierung beim Bau von Mehrfamilienhäusern. Eine ebenfalls neu eingeführte Regelung für den Nachweis von Carsharing-Stellplätzen beim Wohnungsneubau zeigt auf, dass ökologische Themen als Qualitätsmerkmal im Wohnungsbau relevanter werden und Berücksichtigung finden. Eine weitere Überarbeitung mit verstärkter Nutzung des „Mobilitätsbaukastens“ ist in Vorbereitung.

Die **Durchführung von Wettbewerben** zur Schaffung neuer Qualitäten und innovativen Wohnformen hat sich als Maßnahme des Handlungsprogramms Wohnen bewährt und wurde seit 2016 u.a. bei den Flächen Akzo Nobel, Coca-Cola-Areal in der Ostendstraße, Regensburger Straße, Flaschenhofstraße und dem Auto-Krauss-Areal umgesetzt. Eine Maßnahme des Handlungsprogramms Wohnen, die sich zur Realisierung von bezahlbaren Wohnraum etabliert hat, ist das seit dem Jahr 2013 bei größeren städtischen Flächen praktizierte **Konzeptauswahlverfahren**. Dabei werden städtischen Grundstücke nicht zum Höchstgebot, sondern zu einem vorher fixierten Festpreis an denjenigen Bewerber verkauft, der mit seinem Konzept die jeweils aufgestellten Kriterien am besten erfüllt. Dieses Verfahren wurde zuletzt im Rahmen des **Sonderprogramms Wohnen** für zwei Flächen (Tafelgelände und Hintere Marktstraße) angewandt. Auch zukünftig sollen **Wettbewerbe** und **Konzeptauswahlverfahren** bei der Veräußerung kommunaler Flächen Anwendung finden.

Die **Schaffung von Pflegeangeboten im Quartier** sowie die **Reduzierung von Barrieren** im öffentlichen Raum tragen zur Attraktivität von Wohnquartieren bei und sichern ein langes Wohnen in gewohnter Umgebung. Auch im Hinblick auf den demografischen Wandel sollten diesen Maßnahmen künftig weiter umgesetzt werden. Bisherige Erfolge zeigen sich in zahlreichen Beratungstätigkeiten des Kompetenznetzwerk Wohnungsanpassungsberatung

(KOWAB), während bei der Schaffung von Pflegeangeboten bisher auf kommunaler Seite wenig Handlungsspielraum zur gezielten Schaffung von Angeboten in Stadtteilen besteht.

Die **Wohnungsmarktbeobachtung** erscheint in einem zweijährigen Rhythmus (zuletzt: Wohnungsmarktbeobachtung 2019, vgl. AfS vom 29.10.2020) und dient der systematischen, wiederkehrenden Erfassung von wohnungsmarktrelevanten Daten und Entwicklungen zur Analyse des Nürnberger Wohnungsmarktes. Die **Wohnungsmarktbeobachtung** hat sich inzwischen etabliert, da sie sowohl der Politik, der Verwaltung als auch den Akteuren am Wohnungsmarkt eine fundierte Analyse des Ist-Stands des Nürnberg Wohnungsmarktes liefert und somit als objektive Grundlage für weitere wohnungspolitische Planungen nachgefragt wird. Sie dient außerdem als Instrument, um den Kontakt zur lokalen Wohnungswirtschaft zu intensivieren.

Als **Dialogplattform** zum Nürnberger Wohnungsmarkt hat sich daneben das Fachgespräch Wohnen des Wirtschaftsreferats gefestigt, das Akteure des Wohnungsmarktes jährlich zusammenbringt und den Diskurs mit Wohnungsunternehmen über wohnungspolitische Themen stärkt. Die Bereitstellung von Informationen über und der Austausch von Wissen rund um den Nürnberger Wohnungsmarkt sind wichtige Eckpfeiler der kommunalen Wohnungspolitik und werden aus diesem Grund fortgeführt und weiter ausgebaut.

#### c) Maßnahmen mit Potenzial für die Zukunft

Nicht alle der Maßnahmen des Handlungsprogramms konnten aufgrund begrenzter Ressourcen und der daraus folgenden Priorisierung in den letzten Jahren umgesetzt werden.

Die **Nutzung von Nachverdichtungs- und Aufstockungspotenzialen** wird als sinnvoll erachtet, weil sie eine Möglichkeit bietet, Wohnraum ohne weiteren Flächenverbrauch zu schaffen. Das Stadtplanungsamt hat erste Untersuchungen begonnen, die jedoch nur mit zusätzlichen personellen Ressourcen fortgesetzt werden können. Aufstockungen sind aufgrund baulicher und anderer Problemlagen nur im Einzelfall wirksamer Teil einer Strategie für mehr Wohnraum. Das **Baulückenprogramm** wurde nach Durchführung einer Aufwand-Nutzen-Einschätzung nicht weiterbearbeitet. Der hohe Aufwand der Eigentümeransprache stand nicht im Verhältnis zu den erzielten Erfolgen. Die **Nutzung von Flächen städtischer Beteiligungsunternehmen** (z.B. VAG, N-ERGIE) für den Wohnungsbau bietet Potentiale, unter Beachtung der Vorgaben einer doppelten Innenentwicklung, die Anzahl der Wohneinheiten in gewachsenen, integrierten Nachbarschaften zu erhöhen.

Die Qualität des Nürnberger Wohnungsmarktes zeichnet sich nicht nur durch die reine Anzahl an Wohnungen aus, sondern auch durch die Bandbreite an Wohnangeboten, die auf die unterschiedlichen Ansprüche verschiedener Nutzergruppen eingehen. So kann mit der **Realisierung flächeneffizienter Gebäudetypologien** eine urbane Bauform geschaffen werden, die hinsichtlich ihrer Dichte zwischen dem klassischen freistehenden Einfamilienhaus und dem herkömmlichen Geschosswohnungsbau liegt. Diese Gebäudetypologie wurde bisher in Kornburg Nord durch die wbg realisiert. Die Entwicklung flächeneffizienter Gebäudetypologien ist sinnvoll, um Qualität und Dichte der Wohnbebauung angesichts der Flächenknappheit im Stadtgebiet zu erhöhen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Maßnahme sollte daher künftig eine höhere Relevanz erhalten. Auch durch die stärkere **Unterstützung von Modellprojekten** können neue Wohnqualitäten realisiert und die Akzeptanz neuer Gebäudetypologien gestärkt werden. Für eine größere Vielfalt auf dem Wohnungsmarkt und Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements sollen bei der Veräußerung städtischer Wohnbaugrundstücke auch Genossenschaften Berücksichtigung finden.

## 2. Potentialflächen für den Wohnungsbau

### Grunderwerb durch die Stadt in den Jahren 2016 – 2021

Die Verfügbarkeit von Wohnbauflächen in städtischem Eigentum ist strategisch wichtig, um wohnungspolitische und städteplanerische Ziele steuern zu können. Im Rahmen des Ziels, städtische Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen, obliegt es dem Strategischen Immobilienmanagement im Liegenschaftsamt (LA/2 - SIM) geschäftsbereichsübergreifend Erwerbsvorgänge bei den Planungseinheiten priorisiert abzustimmen und zu bewerten (z.B. bei Nutzungskonkurrenzen) und die Erwerbsvorgänge durchzuführen (vgl. RWA vom 18.09.2019 und AfS vom 19.09.2019). Städtische Flächenverfügbarkeit stellt dabei eine wichtige Ergänzung zum Planungsrecht dar, um Stadtentwicklung steuerbarer zu gestalten.

In den Jahren 2016 – 2021 wurden im Rahmen des strategischen Flächenmanagements die unter anderem die unten genannten Flächen angekauft, die Potentiale für Wohnbauentwicklung, d. h. Flächen für Wohnungsbau sowie anteilig Flächen für Erschließung, Ausgleich und Grünbedarfe, etc., darstellen (zu den Ankäufen seit dem Jahr 2009 vgl. RWA vom 18.09.2019 und AfS vom 19.09.2019). Die Flächen unterteilen sich in die städteplanerisch relevanten Entwicklungsflächen südliche Kriegsoffsiedlung, Züricher Straße, Wetzendorf und Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (StEM) Marienberg.

Wann die Potenziale zur Bebauung genutzt werden können, ist im Wesentlichen davon abhängig, ob Baurecht vorliegt (Priorisierungsrelevanz des zuständigen Geschäftsbereiches). Während auf den Flächen an der Züricher Straße bereits 40 Mietwohnungen realisiert werden konnten, stehen die übrigen aufgeführten Potentialflächen erst mittel- bis langfristig für den Wohnungsbau zur Verfügung.

Ob und wie die Flächen am Marienberg genutzt werden können, ist abhängig vom Ausgang der noch laufenden Voruntersuchungen.

Projekt	Flächen (m <sup>2</sup> ) für Wohnbauentwicklung	Geplante Wohneinheiten	Planungsstand
Südliche Kriegsoffsiedlung (18. FNP-Änderungsverfahren)	99.352	keine Angaben (k. A.)	vorbereitende Bauleitplanung
Züricher Straße (B-Plan Nr. 4601 (Gesamtbebauungsplan))	21.227	k. A.	nach Öffentlichkeitsbeteiligung
Züricher Straße (B-Plan Nr. 4614)	14.182	ca. 450	Baurecht seit 2018
Wetzendorf (B-Plan Nr. 4641)	12.040	ca. 1.200	Baurecht ab 2024
<i>STEM Marienberg</i>	<i>51.710</i>	<i>Realisierung offen</i>	<i>Realisierung offen</i>
Ohne Bezug	1.899	k. A.	k. A.
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>200.410</b>		

Tabelle 3: Grunderwerb für Wohnbauentwicklung 2016 - 2021

### **3. Fazit Evaluierung Handlungsprogramm Wohnen**

Die Evaluierung des Handlungsprogramms Wohnen der Jahre 2016-2020 zeigt auf, dass die zweigleisige Strategie, einerseits durch Maßnahmen, wie z.B. das Sonderprogramm Wohnen kurzfristig Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig durch die Optimierung verwaltungsinterner Abläufe die Rahmenbedingungen für eine längerfristige Steigerung des Wohnungsbaus zu schaffen, erfolgreich und sinnvoll war. Durch das Sonderprogramm Wohnen, die konsequente Umsetzung der Quotenregelung sowie die Verbesserung der Förderung ist die Zahl der Wohnungen - insbesondere im geförderten Wohnungsbau - in den letzten Jahren deutlich messbar angestiegen. Dennoch besteht vor dem Hintergrund der aktuellen und prognostizierten Rahmenbedingungen auch künftig dringender Bedarf an Wohnungsneubau, um einer weiteren Anspannung des Wohnungsmarktes, der verstärkten Umlandwanderung junger Familien sowie den zunehmenden Versorgungsproblemen von Haushalten mit einem geringen Einkommen zu begegnen.

Angesichts der wachsenden Flächen- und Ressourcenknappheit gewinnt der politisch gesteuerte und abgestimmte Mittel- und Instrumenteneinsatz weiter an Bedeutung, wie er im Jahr 2016 mit dem Handlungsprogramm Wohnen begonnen wurde. Mit Blick darauf, was seither angestoßen und bereits erreicht wurde, um den Wohnungsbau anzukurbeln, empfiehlt es sich, die wohnungspolitischen Maßnahmen und Instrumente vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen nun in einer Strategie Wohnen 2030 zu überdenken, fortzuschreiben und ggfs. entsprechende Ressourcen bereitzustellen. In diesen Prozess werden auch die veränderten Rahmenbedingungen und Handlungsmöglichkeiten durch die anstehende Beschlussfassung des Baulandmobilisierungsgesetzes einfließen.

#### 4. Ausblick Strategie Wohnen 2030

Die Strategie Wohnen 2030 wird derzeit auf Grundlage der Evaluierung des Handlungsprogramms Wohnen in einer dienststellenübergreifenden Arbeitsgruppe unter Federführung von SW und unter wissenschaftlicher Begleitung eines externen Gutachterbüros erarbeitet.

Die beteiligten Dienststellen sind Stpl, LA, BgA/SE, Ref.III/FA, Regiestelle Sozialraumentwicklung, SHA, SenA und die wbg Nürnberg. Der Beteiligungsprozess ist im folgenden Schaubild dargestellt.



Abbildung 3: Beteiligungsprozess Strategie Wohnen 2030

In den drei Werkstatt-Gesprächen werden die Maßnahmen des Handlungsprogramms Wohnen aufgegriffen, die für die Fortführung der Strategie Wohnen 2030 von besonderer Relevanz sind und neue Maßnahmen diskutiert, die den veränderten Rahmenbedingungen auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt geschuldet sind.

Die Strategie Wohnen 2030 wird als Fortschreibung des Handlungsprogramms Wohnen den verwaltungsinternen Handlungsrahmen für die Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele für die Jahre bis 2030 darstellen. Sie wird dem Stadtplanungsausschuss in der zweiten Hälfte 2021 zum Beschluss vorgelegt.