

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachenummer

VO/17/12796/66

Zuständig

Amt für Stadtentwicklung

Berichterstattung

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

Gegenstand: Zwischenbericht zur Wohnbauoffensive Regensburg

Beratungsfolge

Datum

Gremium

TOP-Nr.

07.03.2017

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt:

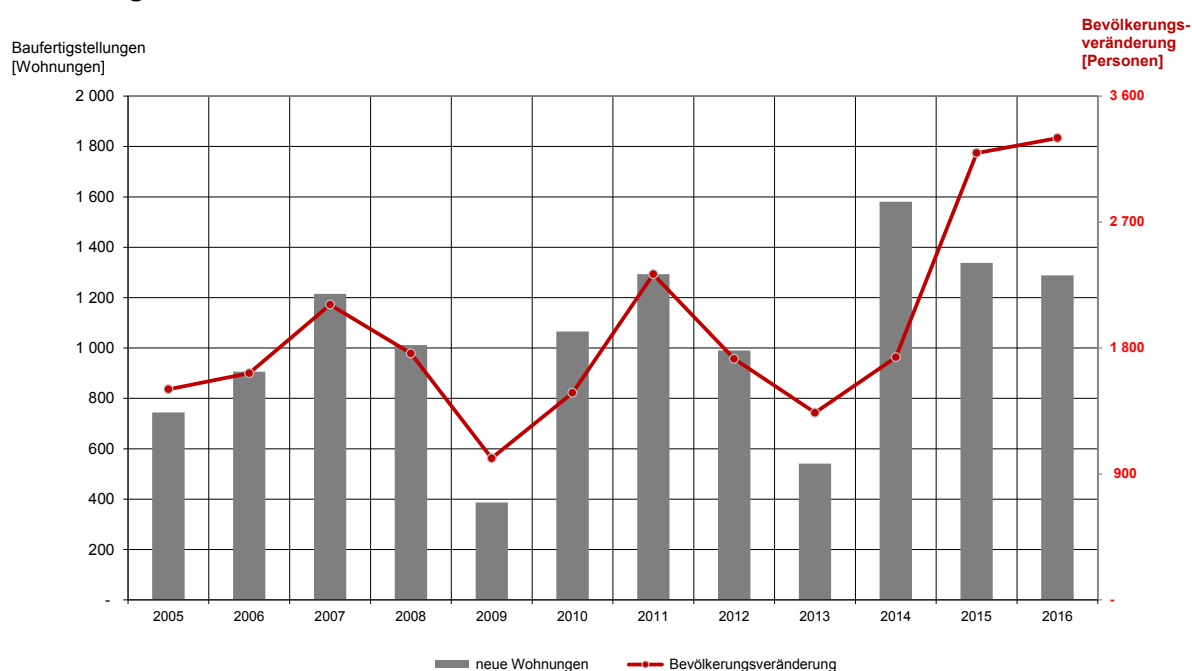
1. Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen nimmt den Bericht zustimmend zur Kenntnis.
2. Die Aufnahme in das ExWoSt – Forschungsprogramm wird begrüßt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, für den neuen Gebietstyp „Urbane Gebiete“ die in Frage kommenden Gebiete zu lokalisieren und insbesondere die für Wohnungsbau geeigneten Standorte zügig zu entwickeln.

Sachverhalt:

Regensburg, eine Stadt mit angespannter Wohnraumversorgungslage trotz hoher Fertigstellungen

Die Wohnungsversorgungslage in der Stadt Regensburg gilt weiterhin als angespannt. Insbesondere die Kaufpreise für Eigentumswohnungen stiegen in den letzten Jahren überdurchschnittlich an. Zwar haben die hohen Fertigstellungszahlen im Jahr 2014 dazu beigetragen, dass der Anstieg der Mieten gebremst werden konnte, die hohen Zuzugszahlen in den Jahren 2015 und 2016 und die damit nicht Schritt haltende Bautätigkeit könnten jedoch dazu führen, dass auch die Mieten wieder stärker steigen.

Wohnungsbau und Einwohnerzuwachs seit 2005



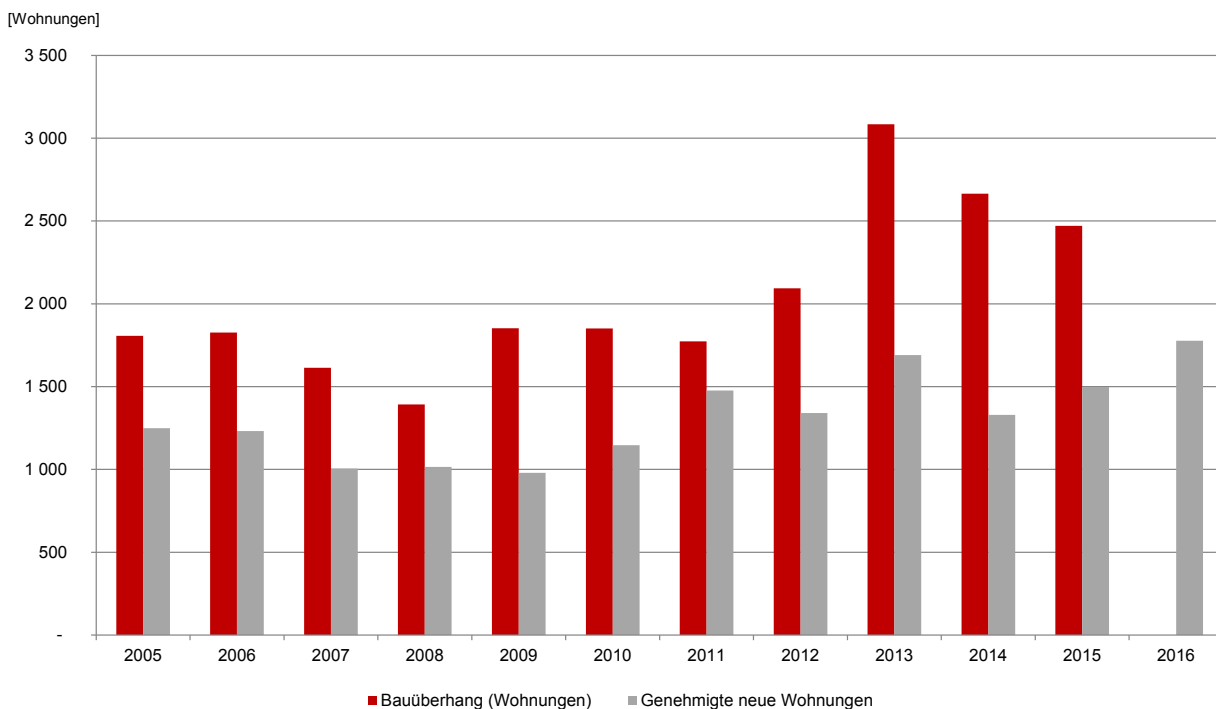
Anmerkung: Die Bevölkerungsveränderung im Jahr 2006 ist aufgrund einer Bereinigung der Nebenwohnsitze ausschließlich auf Einwohner mit Hauptwohnsitz bezogen.
Bevölkerungsveränderung 2016 ohne in Erstaufnahmeeinrichtungen oder Notunterkünften für Flüchtlinge gemeldete Personen.
Quellen: Bevölkerungs- und Bautätigkeitsstatistik der Stadt Regensburg, Darstellung: Amt für Stadtentwicklung, 02/2017.

Steuerungsmittel, wie die Senkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen im Bestand oder die Mietpreisbremse bei Wiedervermietung, werden in ihrer Wirkung kontrovers diskutiert. Zur Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Haushalte ist die Kompensation von aus der Bindung fallender Sozialwohnungen durch neue öffentlich geförderte Wohnungen dringend notwendig. Mit dem Beschluss zur so genannten 20%-Quote hat Regensburg eine wichtige Weichenstellung vorgenommen.

Es wurde und wird vieles getan, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum, vor allem nach bezahlbarem Wohnraum, gerecht zu werden. Zur Entspannung des Marktes gilt die schnelle Entwicklung von Baurecht bzw. die Erreichung möglichst hoher Fertigstellungszahlen von Wohnungen als das bestgeeignete Mittel. Sockereffekte sollen zusätzlich eine

preisdämpfende Wirkung erzeugen. Die insbesondere seit 2013 hohen Zahlen an Baugenehmigungen und Bauüberhängen haben dazu geführt, dass Regensburg inzwischen die Stadt mit den meisten neuen Wohnungen pro Einwohner im Bundesgebiet ist. Im Jahr 2016 wurde wahrscheinlich die höchste Zahl an Baugenehmigungen für neue Wohnungen seit Bestehen der Bautätigkeitsstatistik erteilt.

Baugenehmigungen und Bauüberhang seit 2005



Quellen: Baugenehmigungen: Bautätigkeitsstatistik der Stadt Regensburg (2016 vorläufige Zahl), Bauüberhang: Bayerisches Landesamt für Statistik (Zahl für 2016 liegt noch nicht vor), Darstellung: Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung, 02/2017.

Wohnbauoffensive Regensburg / Phase 1

Mit dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen vom 19.01.2016 wurde die Verwaltung beauftragt, das Stadtgebiet nach bisher noch nicht identifizierten Flächenpotentialen und Möglichkeiten der Nachverdichtung und Umnutzung für Wohnbauzwecke zu untersuchen. Es sollen Vorschläge zu entwicklungsfähigen Wohnungsbauflächen vorgelegt werden.

In einem ersten Schritt wurden von der Verwaltung über 45 in Frage kommende Gebiete lokalisiert und in die Kategorien

- Bebauungsplan vorhanden,
- Bebauungsplanänderung erforderlich oder
- Bebauung nach § 34 BauGB (Bebauung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) möglich

eingeteilt. Umfangreiche Analysen hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse, der Verkaufsbereitschaft bzw. der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, der städtebaulichen Situation, möglicher Folgelasten, eventueller Altlasten oder sonstiger Einschränkungen waren bzw. sind erforderlich. Ein wesentliches Kriterium stellt die Zahl der möglichen Wohneinheiten dar. Projekte mit weniger als 20 Wohneinheiten werden nachrangig behandelt.

Wohnbauoffensive / Phase 2

Seit 1. Januar 2017 ist die neugeschaffene Stelle für das Wohnbauflächenmanagement im Amt für Stadtentwicklung besetzt. Ziel ist es, ein aktives Wohnbauflächenmanagement zu entwickeln, in der Stadtverwaltung zu implementieren und damit eine unterstützende und beschleunigende Wirkung zu entfalten. Strategien zur schnellstmöglichen Schaffung bzw. Umsetzung von Baurecht für Mietwohnungsbau sollen erprobt und umgesetzt werden. Innovative Wohnprojekte, wie z. B. Baugemeinschaften, serielles Bauen oder Werkwohnungen, sollen unterstützt sowie Bauwillige und Investoren umfassend beraten und begleitet werden. Dabei ist es auch erforderlich, den Wohnungsmarkt in der Region mit in die Überlegungen einzubeziehen.

Mit einer ansprechenden Öffentlichkeitsarbeit sollen künftig Informationen mit überprüfbaren Daten und Fakten vermittelt werden, um eine deutlich höhere Transparenz auf dem lokalen Wohnungsmarkt herzustellen.

Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)

Eingebettet in den Prozess „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ unterstützt das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) mit Ressortforschungsprojekten (Forschungsprojekte zur wissenschaftlichen Begleitung des Bündnis-Prozesses) und Modellvorhaben zahlreiche innovative Ansätze aus Kommunen, Unternehmen und Verbänden und macht diese einer breiten Öffentlichkeit zugänglich. Die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) betreuten Forschungsaktivitäten dienen einer wissenschaftlichen Untermauerung spezieller Fragestellungen. Ziel ist es, die relevanten Handlungsansätze und Aktionsfelder lokaler Bündnisprozesse herauszuarbeiten und mit lokalen Akteuren aus der Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft im Rahmen von Expertenhearings aufzubereiten. Dabei sollen Empfehlungen erarbeitet und sukzessive in den Bündnisprozess eingespeist werden.

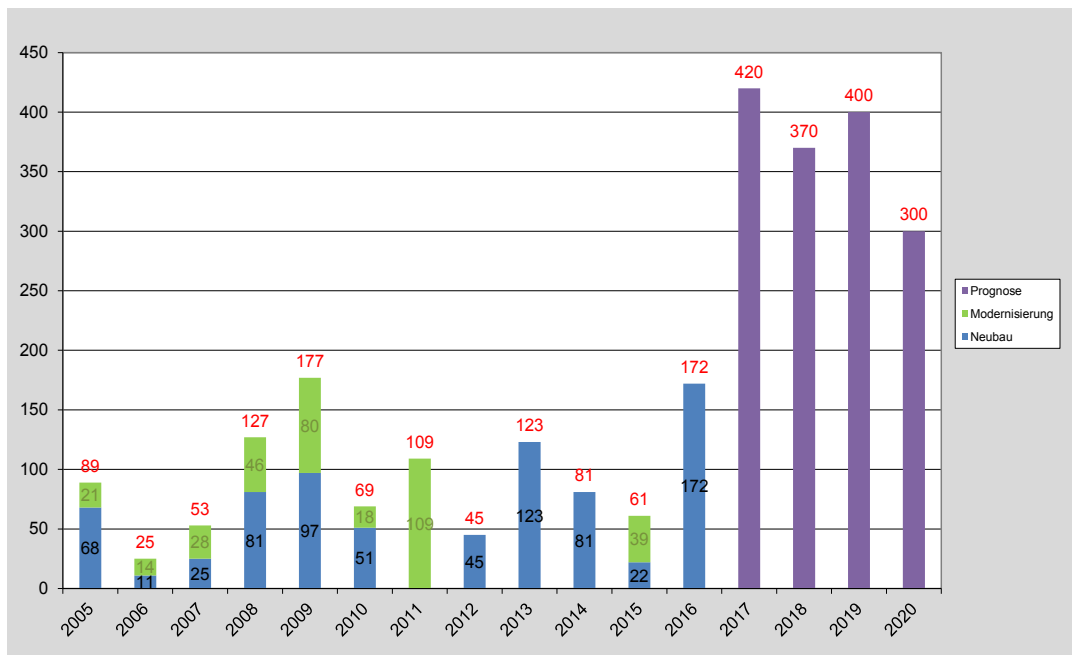
Die Stadt Regensburg hat sich für das Modellvorhaben „Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen in wachsenden Kommunen – Erhebung und Erprobung von Bausteinen eines aktiven Managements“ beworben und erfreulicherweise als eine von insgesamt acht Städten in Deutschland eine Förderzusage erhalten. Dabei sind folgende Handlungsbausteine vorgesehen:

- Schaffung einer verwaltungsinternen, zentralen Schnittstelle (Stelle Wohnbauflächenmanagement ist bereits besetzt)
- Vernetzung der Akteure (zur Generierung von Baurecht erforderliche Dienststellen – externe Bauwillige – Eigentümer – Bürger – Nachbargemeinden)
- Strategische und konzeptionelle Entwicklung (Lokalisieren und Priorisierung)
- Steuerung gemeinsamer Interessen (Runder Tisch)
- Öffentlichkeitsarbeit – Bürgerbeteiligung

Geförderter Wohnungsbau

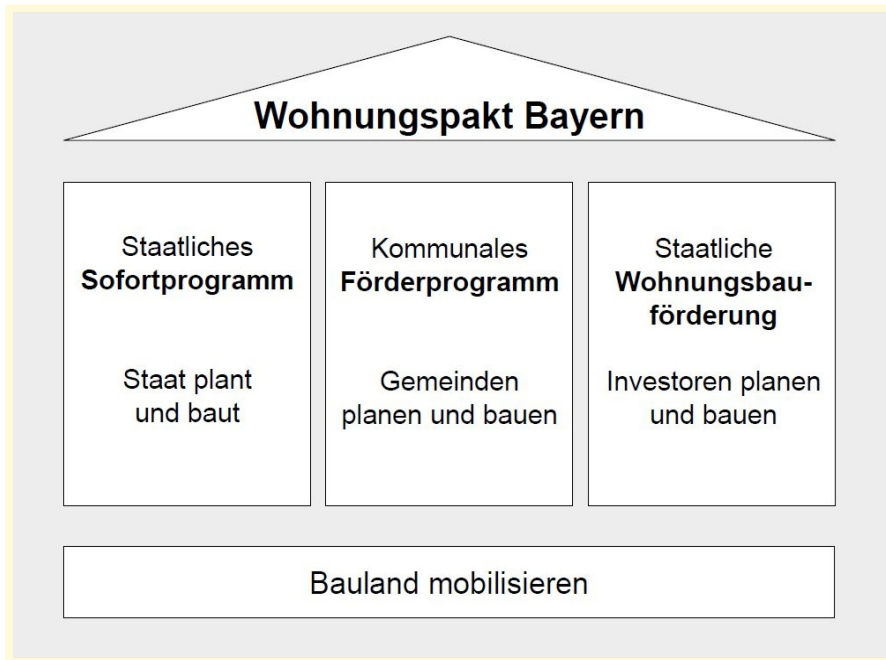
Maßstab für die aktuellen Bemühungen um geförderten Wohnungsbau ist die Tatsache, dass in den kommenden Jahren ca. 150 Wohnungen pro Jahr aus der Bindung fallen werden und es vor diesem Hintergrund und der zunehmenden Anzahl von anerkannten Asylbewerbern, die die Gemeinschaftsunterkünfte verlassen müssen, notwendig ist, in diesem Segment deutlich höhere Fertigstellungszahlen zu erreichen. Ein Indikator für öffentlich geförderte Wohnungen, die in absehbarer Zeit gebaut werden, ist die Zahl der von der Regierung der Oberpfalz bewilligten Wohneinheiten. Im Jahr 2016 wurden 172 Wohneinheiten (WE) bewilligt, das ist die höchste Anzahl an Neubauvolumen der letzten 20 Jahre. Anträge für 175 weitere WE sind bereits bei der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt (BayernLaBo) zur abschließenden banktechnischen Prüfung vorgelegt. Nach vorsichtiger Schätzung könnten im Jahr 2017 zusätzlich für ca. 250 Wohneinheiten Bewilligungsbescheide erteilt werden. Für die Jahre 2018 bis 2020 sind nach jetzigem Stand mindestens 300 Bewilligungen pro Jahr zu erwarten, so dass sich per Saldo ein deutlicher Anstieg der öffentlich geförderten Wohnungen einstellen wird.

Bewilligung von öffentlich geförderten Mietwohnungen



Wohnungspakt Bayern

Mit dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm (Säule II des Wohnungspaktes Bayern, vgl. Abb.) unterstützt der Freistaat Bayern die Gemeinden dabei, selbst Wohnraum zu planen und zu bauen. Gefördert werden der Neubau oder die Modernisierung von Mietwohnungen sowie der Umbau anders genutzter Gebäude zu Mietwohnungen. Förderfähig sind, vorerst bis 2019, auch der Grunderwerb (Grundstücke, leerstehende Gebäude) und das Freimachen von Grundstücken (Abbruchmaßnahmen, Entsiegelung), soweit sie im Zusammenhang mit den baulichen Maßnahmen stehen. Ebenfalls förderfähig ist der Ersterwerb von neu errichteten, bisher noch nicht genutzten Wohngebäuden, deren Baugenehmigung nach dem 9. Oktober 2015 erteilt worden ist. Die Förderung setzt sich zusammen aus einem Zuschuss in Höhe von 30 Prozent der förderfähigen Kosten sowie einem zinsverbilligten Darlehen, für das ein ergänzendes Programm der BayernLabo angeboten wird.



Es ist zunächst geplant, auf drei städtischen Grundstücken im KommWFP preisgünstigen Wohnraum für ca. 50 Wohnungen zu schaffen. Darüber hinaus wird der Stadt Regensburg für 40 Prozent der Wohnungen, die der Freistaat Bayern in der ehemaligen Bajuwarenkaserne im Rahmen des Sofortprogrammes des Wohnungspaktes Bayern (Säule I) errichten wird, ein Belegungsrecht eingeräumt. Nach heutigem Kenntnisstand sind dort vorerst 80 Wohneinheiten geplant.

In diesem Zusammenhang wird zwischen Verwaltung, Regierung der Oberpfalz und einem Investor derzeit unter dem Label „fair wohnen“ auch ein Modell entwickelt, das insbesondere neuen Wohnraum für die so genannte Mittelschicht zum Ziel hat. In dieser Säule III (Wohnraumförderung für Alle) soll dauerhafter Wohnraum für alle, die grundsätzlich Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, geschaffen werden.

Urbane Gebiete

Im Städtebaurecht soll die neue Baugebietskategorie "Urbane Gebiete" eingeführt werden. Die Bundesregierung setzt damit einen wichtigen Teil des Programms "Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen und zur Wohnungsbau-Offensive" um, das im März 2016 vom Kabinett beschlossen wurde. Darin ist vorgesehen, dass Bauland bereitgestellt, Wohngebiete verdichtet und Bauvorschriften vereinfacht werden.

Das neue urbane Gebiet soll das Miteinander von Wohnen und Arbeiten in den Innenstädten erleichtern und neue Möglichkeiten für den Wohnungsbau schaffen. Hiermit wird den Kommunen – zur Erleichterung des Planens und Bauens in innerstädtischen Gebieten – ein

Instrument zur Verfügung gestellt, mit dem sie planerisch die nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege verwirklichen können. Dieses neue Baugebiet soll auch über eine höhere Bebauungsdichte verfügen (zulässige Geschossflächenzahl GFZ bis 3,0). Parallel zur Einführung des neuen Gebietstyps „Urbane Gebiete“ soll die TA Lärm geändert werden: In Nummer 6.1 der TA Lärm soll der Immissionsrichtwert für urbane Gebiete auf 63 dB (A) tags und 48 dB (A) nachts festgelegt werden. Zum Vergleich: Dieser Immissionsrichtwert beträgt derzeit für Mischgebiete bzw. Kerngebiete 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

In Regensburg ist zu prüfen, welche Gebiete für diese neue Kategorie in Frage kommen. Auf den ersten Blick erscheint z. B. ein Areal zwischen der Bahnfläche und der Kirchmeierstraße grundsätzlich hierfür geeignet. In einer städtebaulichen Studie sollen zunächst grundsätzliche Lösungsansätze untersucht werden, die in der weiteren Entwicklung durch einen städtebaulichen Wettbewerb konkretisiert werden. Bei einer nutzungsgemischten Bebauung (Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen) wären hier mindestens 300 Wohneinheiten möglich.

Laufende Projekte

Durch derzeit laufende Maßnahmen zur Nachverdichtung bzw. Änderungsverfahren in Bebauungsplangebieten und durch neue Bebauungspläne können beispielsweise in den Gebieten Brandlberg, Klenzestraße, Alfons-Bayerer-Straße und Dr.-Leo-Ritter-Straße ca. 370 neue Wohneinheiten, von denen knapp die Hälfte öffentlich gefördert wird bzw. mit einer Mietpreisbindung versehen ist, geschaffen werden.

Durch Genehmigungen nach § 34 BauGB (Bauen im Zusammenhang bebauter Ortsteile), die noch nicht endgültig entschieden sind, werden ca. 200 weitere Wohneinheiten entstehen.

Deutlich mehr Baurecht wird allerdings durch die Entwicklung größerer städtebaulicher Freiflächen erreicht. Vor einer öffentlichen Diskussion sind hier allerdings zuerst die grundsätzlichen planungsrechtlichen, städtebaulichen und stadtentwicklerischen Belange sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer zu klären. Nach derzeitiger Schätzung könnte hier Baurecht für bis zu 800 Wohneinheiten geschaffen werden.

Die beiliegende Karte (Anlage) gibt einen Überblick sowohl über die Gebiete, für die Baurecht bereits vorhanden bzw. das Bebauungsplanverfahren eingeleitet ist, als auch über die Gebiete, in denen in absehbarer Zeit durch Nachverdichtung, Umnutzung oder Baurechtschaffung Wohnbebauung realisiert werden kann. Die auf der Karte dargestellten Flächen beinhalten ein Potential von etwa 9.000 Wohneinheiten, wovon sich etwa 5.500

Wohneinheiten in rechtskräftigen oder im Verfahren befindlichen Bebauungsplangebieten befinden.

Weiteres Vorgehen

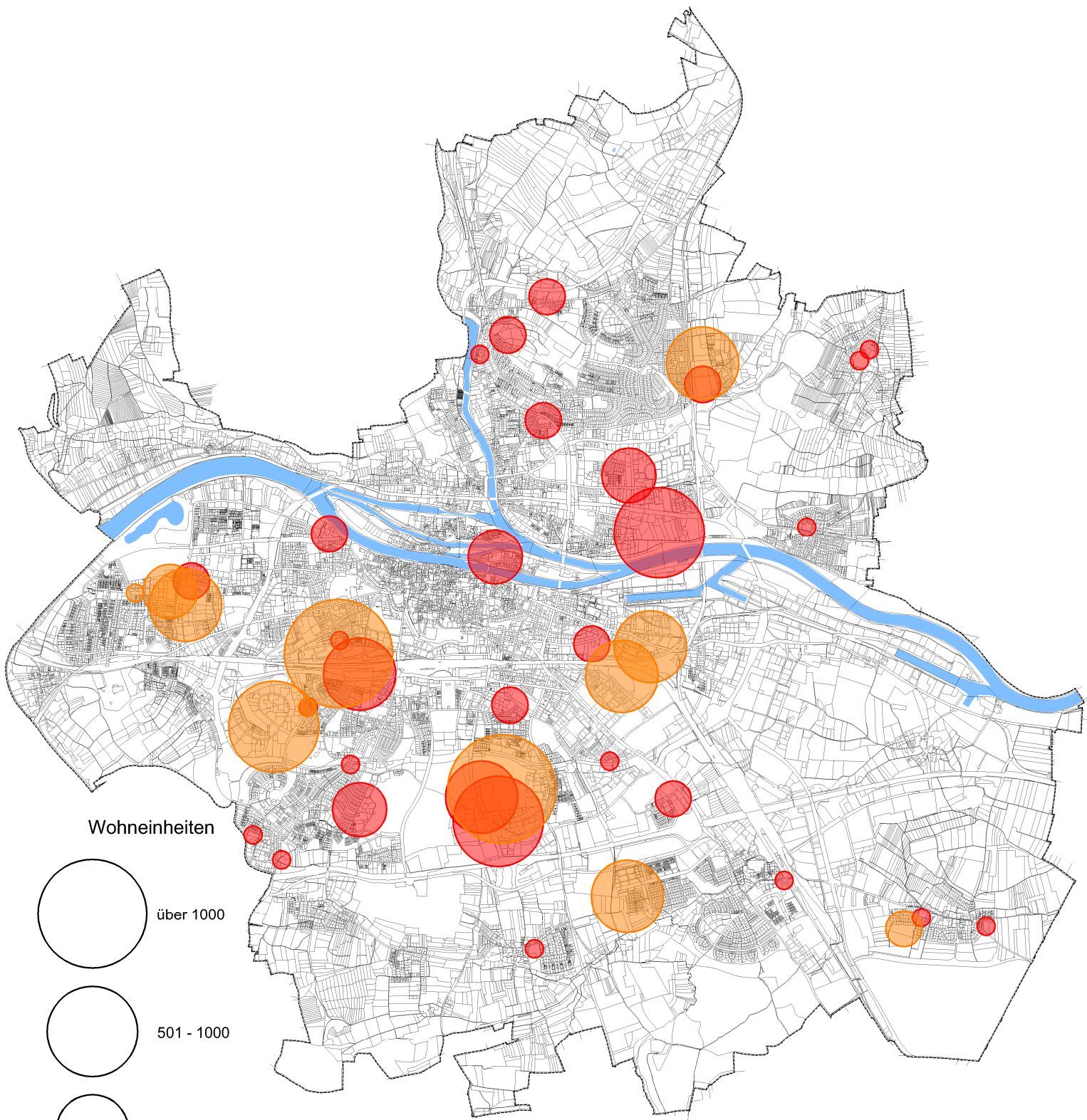
Zunächst gilt es, die neu besetzte Stelle Wohnbauflächenmanagement schnellstmöglich einzuarbeiten und an die laufenden Projekte heranzuführen. Gleichzeitig wird für eine Verbesserung der Öffentlichkeitsarbeit an der Einrichtung eines geeigneten Internetauftritts gearbeitet, der alle Interessierten mit einer interaktiven Stadtkarte über größere Bauvorhaben informieren soll. Außerdem ist beabsichtigt, einen Orientierungsleitfaden für interessierte Bauwillige zu sämtlichen Fragen des Wohnungsbaus in Regensburg, insbesondere zu Fragen der Wohnungsbauförderung, zu erstellen.

Inzwischen hat es auch eine erneute Interessenabfrage an die Wohnungswirtschaft in Regensburg gegeben, da der erste Wohnungsgipfel ohne konkretes Ergebnis geblieben war. Als Folge könnten ein oder mehrere Arbeitskreise mit Vertretern der kooperationsbereiten Unternehmen am Regensburger Wohnungsmarkt entstehen. Ziel ist, durch Ausnutzung von Kooperationsmöglichkeiten und Synergieeffekten auf Seiten der Wohnungswirtschaft schnelle und adäquate Maßnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum einzuleiten. Zu prüfen ist auch, ob nicht in kleineren, themenspezifischen Runden Tischen erfolgreicher gearbeitet werden kann.

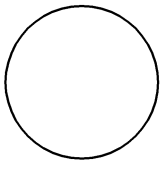
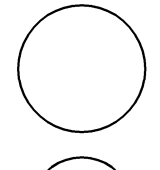
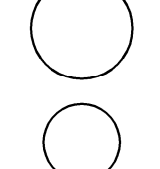
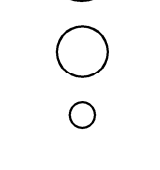


Die erwünschte zügige Entwicklung des dringend benötigten Wohnraumes steht in unmittelbarem Zusammenhang mit einem passgenauen, vor allem aber einem rechtssicheren Baurecht. Die Schaffung unangreifbarer planungs- und bauordnungsrechtlicher Genehmigungsvoraussetzungen benötigt Zeit, muss aber, auch unter Würdigung sämtlicher Beschleunigungsbemühungen, immer Vorrang haben. Ebenso unterliegen Verhandlungen mit Bauwilligen bzw. verkaufsbereiten Grundstückseigentümern bis zu einem erfolgreichen Abschluss durch eine Baugenehmigung bzw. bis zur Beurkundung des Verkaufes der Verschwiegenheit. Eine erfolgreiche Strategie wird sich daher immer im Spannungsfeld zwischen den Anforderungen des Datenschutzes, der Eigentumsrechte und dem Anspruch einer weitgehenden Transparenz und der Forderung nach möglichst viel, schnellem und trotzdem lebenswertem Wohnraum zu bezahlbaren Preisen bewegen.


Anlage:


Karte Wohnbauoffensive, Gesamtübersicht



Wohneinheiten

-  über 1000
-  501 - 1000
-  201 - 500
-  101 - 200
-  51 - 100
-  bis 50

 Nachverdichtungs- und Umnutzungspotentiale

 Baurecht in rechtsgültigen und im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen

Wohnbauoffensive

Stand: 18.01.2017