

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt f. Stadtentwicklung u. Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/140/2016

Entwicklung von Wohnbauflächen und Nachverdichtung von Wohngebieten - CSU-Fraktionsantrag 063/2016

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	15.11.2016	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	15.11.2016	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

13-4, 63

I. Antrag

1. Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Anfang des Jahres 2017 erscheint turnusgemäß der *Wohnungsbericht 2016*. Parallel zum Wohnungsbericht wird das *Strategiepapier Wohnen* fortgeschrieben und dem Ausschuss vorgelegt.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen und die Nachverdichtung von Wohngebieten in Erlangen werden wesentliche Themen des Berichts und des Strategiepapiers sein.
3. Der CSU-Fraktionsantrag 063/2016 *Nachverdichtung mit Lebensqualität* ist damit bearbeitet.

II. Begründung

Aktuelle Situation auf dem Erlanger Wohnungsmarkt

Erlangen ist ein attraktiver Ort zum Leben, Arbeiten und Studieren und gehört zu den wachsenden Städten in Deutschland. Dies zeigen die seit Jahren überdurchschnittlich steigenden Zahlen von Einwohnern, Haushalten und Wohnungen im Stadtgebiet.

So ist zum Beispiel die Einwohnerzahl nach dem Einwohnermelderegister in den letzten 5 Jahren um rund 6.000 auf aktuell ca. 111.400 Einwohner mit Hauptwohnsitz gestiegen (Stand: 30. September 2016).

Das Wohnungsangebot kann mit dem hohen Bevölkerungswachstum kaum Schritt halten.

Allgemein lässt sich festhalten, dass die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Erlangen das Angebot vor Ort weit übersteigt. Aufgrund der hohen Nachfrage finden sich in Erlangen auch höhere Miet- und Kaufpreise von Wohnimmobilien im Vergleich zu vielen anderen Städten in Deutschland (zum Beispiel auch den Nachbarstädten Nürnberg und Fürth).

Die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt betrifft dabei zunehmend alle gesellschaftlichen Schichten in der Stadt. So führt der Sozialbericht 2015 aus, dass basierend auf der Bürgerbefragung 2014 68 % der Befragten im oberen Einkommensdrittel die Belastungen des Haushaltseinkommens durch Mietzahlungen als „hoch“ und „sehr hoch“ einschätzen. Auch die Bürgerbefragung 2016 ergab, dass für 72 % aller Befragten, die zur Miete wohnen, die Mietkosten eine hohe oder sehr hohe Belastung für den Haushalt darstellen.

Besonders stark betroffen sind naturgemäß Menschen in sozial benachteiligten Lebenslagen. So

liegen bei der Abteilung Wohnungswesen im Sozialamt alleine ca. 1.700 Anträge von berechtigten Haushalten auf Vermittlung einer öffentlich geförderten (Sozial-)Mietwohnung vor. Die Anträge reichen vom Einpersonenhaushalt bis zum 12-Personen-Hauhalt. Im Verhältnis dazu, werden jedoch nur wenige Wohnungen zur Vergabe frei. So konnten im ersten Halbjahr 2016 lediglich knapp 200 öffentlich geförderte (Sozial-)Mietwohnungen oder sogenannte Belegrechtsmietwohnungen an berechnigte Haushalte vermittelt werden. Die Vermittlung einer Wohnung ist vor allem für Einpersonenhaushalte und Familienhaushalte mit vier und mehr Personen schwierig. Für diese Haushalte sind Wartezeiten von einem Jahr und deutlich länger nicht vermeidbar, was in vielen Fällen zu kaum zumutbaren Lebenssituationen führt (siehe auch Vorlage V/027/2016).

Ein ähnliches Bild zeichnet sich bei der städtischen Wohnungsbaugesellschaft, die relativ gesehen preiswerte Wohnungen in Erlangen anbietet. Hier liegen derzeit rund 2.000 Anträge auf Anmietung einer Wohnung aus dem Bestand der GEWOBAU vor.

Wohnungsmarktbeobachtung in Erlangen

Die Stadtverwaltung hat eine umfassende Wohnungsmarktbeobachtung etabliert. So beschreibt der zweijährig erscheinende Wohnungsbericht die Gesamtsituation auf dem Erlanger Wohnungsmarkt. Außerdem wird jährlich das Baulandkataster Wohnen fortgeschrieben, das alle Wohnbaulücken und baulichen Potentialflächen erfasst.

Besonders in einer wachsenden Stadt ist die Zusammenführung und Analyse der relevanten Daten wichtig und bietet eine fundierte Basis für gesellschaftliche Diskurse und politische Entscheidungen.

Aktuelle Strategie zur Entwicklung von neuem Wohnungsbau in Erlangen

Der UVPA hat im April 2013 das Strategiepapier *Entwicklung von neuem Wohnungsbau in Erlangen* beschlossen. Das Strategiepapier baut auf den Ergebnissen des *Wohnungsberichts 2012* auf.

Unbestrittenes Ziel ist der Bau neuer Wohnungen in Erlangen, um der hohen Nachfrage gerecht zu werden und das Angebot vor Ort zu erhöhen.

Fortlaufend wird der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 2003 nach dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung umgesetzt.

Zwischen 2013 und 2015 hat sich die Zahl der Wohnungen in Erlangen weiter erhöht um rund 780 Wohnungen bzw. 1,3 % auf aktuell 62.700 Wohnungen. Pro Jahr ist eine Zunahme um durchschnittlich rund 390 Wohnungen zu verzeichnen.

Wohnungsbericht 2016 und Strategiepapier Wohnen

Der turnusgemäß erscheinende *Wohnungsbericht 2016* wird aktuell bearbeitet. Die Entwicklung von Wohnbauflächen und die Nachverdichtung von Wohngebieten in Erlangen werden wie üblich wesentliche Themen im Bericht sein.

Außerdem plant die Stadtverwaltung, parallel zum *Wohnungsbericht 2016* das *Strategiepapier Wohnen* zu überarbeiten. Das Strategiepapier schließt an das mit großer Mehrheit vom UVPA beschlossene *Strategiepapier Entwicklung von neuem Wohnungsbau in Erlangen* aus dem Jahr 2013 (Vorlage 611/173/2012) an und überprüft, erweitert und aktualisiert die dort formulierten Ziele.

Vorab wird im Folgenden auf die im *CSU-Fraktionsantrag 063/2016 – Nachverdichtung mit Lebensqualität* gestellten Fragen eingegangen.

Erwarteter Wohnungsneubau 2016 – 2020

Nach einer aktuellen Schätzung auf Grundlage laufender Planungen, Baugenehmigungen und Baubeginne könnten bis Mitte 2021 voraussichtlich rund 3.600 neue Wohnungen fertiggestellt werden. In den nächsten fünf Jahren wäre damit ein weiterer Anstieg der Zahl der Wohnungen um rund 5,7 % verbunden.

Die Wohnungen werden nicht von der Stadt Erlangen errichtet. Die Stadt schafft aber die Grundla-

gen für die Errichtung neuer Wohnungen und begleitet die jeweiligen Vorhaben zum Beispiel der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAU oder weiterer Wohnungsbauunternehmen.

Der Anteil der Wohnungen, die durch Außenentwicklung entstehen, liegt dabei bei rund 20 %. Dies sind vor allem erwartete neue Wohnungen in der Entwicklungsmaßnahme „Erlangen-West II“ und in Steudach Süd-West.

Rund 80 % der erwarteten neuen Wohnungen entstehen durch Innenentwicklung, was nach wie vor den Grundsatz der Stadt dokumentiert, die Innenentwicklung einer Außenentwicklung vorzuziehen.

Den größten Anteil haben dabei große Wohnsiedlungen zum Beispiel im Bereich der Hans-Geiger-Straße, Brüxer Straße, Housing Area und Isarstraße. In der Summe spielt aber auch die allgemeine Schaffung von zusätzlichen Wohnungen in Bestandsgebieten und einzelnen Wohnbaugrundstücken zum Beispiel im Bereich Alterlangen eine Rolle. Mit rund 1.800 Wohnungen soll etwa die Hälfte der neu fertiggestellten Wohnungen durch Bauen und Nachverdichtung im Bestand entstehen. Weitere Innenentwicklung findet auf Konversionsflächen (z.B. im ehem. Gossen-Gelände) statt.

Bei der Errichtung neuer Wohnungen im Bestand verfolgt die Stadt die Ziele, dringend benötigte neue Wohnungen zu schaffen, ausreichende Grün- und Freiflächen zu sichern und die soziale Stabilität im Wohnumfeld zu erhalten. Im Planungsprozess sind regelmäßig mitunter miteinander konkurrierende Aspekte abzustimmen und in Teilen Abwägungsentscheidungen zu treffen. Wichtig ist der Stadt, dass sich durch das Bauen im Bestand für die aktuellen Bewohner auch Vorteile, zum Beispiel ein verbesserter Schutz vor Verkehrslärm durch neue Gebäude, ergibt.

Nach der Schätzung werden 500 der erwarteten neuen Wohnungen geförderte (Sozial-) Mietwohnungen (EOF) sein. Sie liegen an der Brüxer Straße, in der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II und im Bereich der Hans-Geiger-Straße. Weitere geförderte Mietwohnungen werden im Bereich der Housing Area entstehen. Zusätzlich rund 450 neue Wohnungen sind geförderte studentische Wohnheimplätze an der Erwin-Rommel-Straße und der Ludwig-Erhard-Straße, die bereits im Bau sind.

Wohnungsmarktbeobachtung im Umland

Im Kern der Metropolregion Nürnberg gibt es enge Verflechtungen zwischen den einzelnen Städten und Gemeinden. Dies zeigt sich zum Beispiel an den über 60.000 Berufseinpendlern nach Erlangen.

Die Stadtverwaltung ist über den Wohnungsbau in den Umlandgemeinden und über die zwischen-gemeindliche Abstimmung von Bauleitplanverfahren über die großen Neubauvorhaben von Nachbarstädten und Nachbargemeinden informiert. Auch im Umland sind eine hohe Nachfrage, steigende Miet- und Kaufpreise von Wohnimmobilien und ein Anstieg der Zahl der Baugenehmigungen zu verzeichnen. Aktuell zeigt sich im Umland Erlangens zudem ein deutlicher Anstieg der Hauptwohnbevölkerung und des Wohnungsbestands. In den letzten fünf Jahren ist die Zahl der Einwohner in den Nachbarstädten Nürnberg und Fürth um 5,8 % bzw. 8,2 % und im Landkreis Erlangen-Höchstadt um 2 % gestiegen (Erlangen + 4,7 %). Die Zuwachsraten des Wohnungsbestands lagen in Nürnberg und Fürth bei 5,5 % bzw. 4,0 % (Erlangen + 3,7 %).

Wohnungssuchende in Erlangen

Im Jahr 2015 sind rund 11.200 Personen nach Erlangen zugezogen, darunter auch Flüchtlinge, gegenüber rund 9.300 Personen, die fortgezogen sind. In den letzten 5 Jahren lag der jährliche Wanderungsgewinn bei durchschnittlich rund 950 Personen, was losgelöst vom Anteil der Flüchtlinge vor allem auf die Attraktivität Erlangens als Wohn- und auch Arbeitsort zurückzuführen ist.

Innerhalb Erlangens sind im Jahr 2015 rund 7.300 Personen umgezogen.

Der Anteil der Einpersonenhaushalte in Erlangen liegt aktuell bei 48,5 % und hat zwischen 2013 und 2015 um 0,4 % weiter zugenommen. Der Anteil der Familienhaushalte bleibt mit 18,9 % stabil.

Die Stadt Nürnberg liegt mit einem Anteil an Familienhaushalten von 17,3 % Prozent unter dem Erlanger Anteil und die Stadt Fürth mit 19,5 % leicht darüber.

Es wird davon ausgegangen, dass über die Hälfte der Haushalte, die in Erlangen eine Wohnung suchen, Einpersonenhaushalte sind. Darunter befinden sich auch viele studentische Haushalte.

Es ist davon auszugehen, dass viele Haushalte aufgrund der angespannten Situation vor Ort ihren Suchradius ins Umland und in die Nachbarstädte Erlangens ausdehnen.

Zukünftiger Bedarf an Wohnungen und künftige Wohnungsbauprojekte

Die Stadtverwaltung geht aktuell davon aus, dass die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Erlangen und im besonderen nach geförderten (Sozial-)Mietwohnungen mittelfristig anhalten wird. Der Bau neuer Wohnungen ist weiterhin erforderlich, um ein zusätzliches Angebot zu schaffen. Nur dadurch kann auch ein weiteres Ansteigen von Miet- und Kaufpreisen von Wohnimmobilien in Erlangen im Rahmen gehalten werden. Der Bau neuer geförderter Mietwohnungen ist durch die vom Stadtrat beschlossene Quote für geförderten Wohnungsbau bei der Neuausweisung von Wohngebieten gesichert. Neben der Anwendung der Quote sollte jedoch geprüft werden, wie das Angebot an geförderten Mietwohnungen in Erlangen weiter erhöht werden kann.

Bei aktuellen und sich abzeichnenden städtebaulichen Entwicklungen wie zum Beispiel dem Freiwerden von Immobilien in der Werner-von-Siemens-Straße aufgrund des Baus des Siemens-Campus, der Planung zur Stadt-Umland-Bahn und der Planungen zum Großparkplatz und der Landesgartenschau prüft die Stadtverwaltung die Möglichkeit der Entwicklung von neuen Wohnungen unter Beachtung der jeweiligen Voraussetzungen. Aufgrund der jeweiligen Planungsstände können noch keine konkreten Zahlen zu möglichen neuen Wohnungen genannt werden.

Die Stadtverwaltung wirbt seit 2015 für den Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnraum. Eine statistische Auswertung liegt noch nicht vor. Insbesondere in der Altstadt, einem am dichtesten besiedelten Gebiet in Erlangen mit einem sehr hohen Anteil kleiner Wohnungen und Einpersonenhaushalten, ist der Dachgeschossausbau ein geeignetes Mittel, Wohnraum zu schaffen.

Anlagen:

Anlage 1: CSU-Fraktionsantrag 063/2016 – Nachverdichtung mit Lebensqualität

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang