

Runder Tisch „Preiswerter Wohnraum“

**am 28. Januar 2015
17 bis 19 Uhr**

Tagesordnung

- TOP 1 - Begrüßung und aktueller Stand
- TOP 2 - Kommunale Wohnungsbaustrategien und Baulandplanung/-potentiale
- TOP 3 - Mieten und Mieterstrukturen bei der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH
- TOP 4 - Vorstellung der Arbeitsgruppen und Ausblick

TOP 2 - Kommunale Wohnungsbaustrategien und Baulandplanung/-potentiale

Herr Kulle, Fachdienst Stadtplanung

Agenda

- Ausgangslage
- Entwicklung der Wohnbevölkerung/Baulandbereitstellung
- Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse
- Wohnungsbauprojekte ab 2013
- erstes Fazit

Ausgangslage Ende der 80er/Anfang der 90er Jahre

- Wohnfläche pro erwachsener Person 1990 Bundesdurchschnitt 38 m² / Person (heute fast 50 m²)
 - In Marburg nicht mal 25 m²
- in Folge eine hohe Belegungsdichte mit erheblichem Nachholbedarf
- zusätzlich eine starke Bevölkerungszunahme in den 90er Jahren (tlw. 1.000 zusätzliche Einwohner p.a.)
- perspektivischer Rückgang der Studierendenzahlen auf ca. 12.000

Entwicklung in den 90er Jahren/Anfang 2000

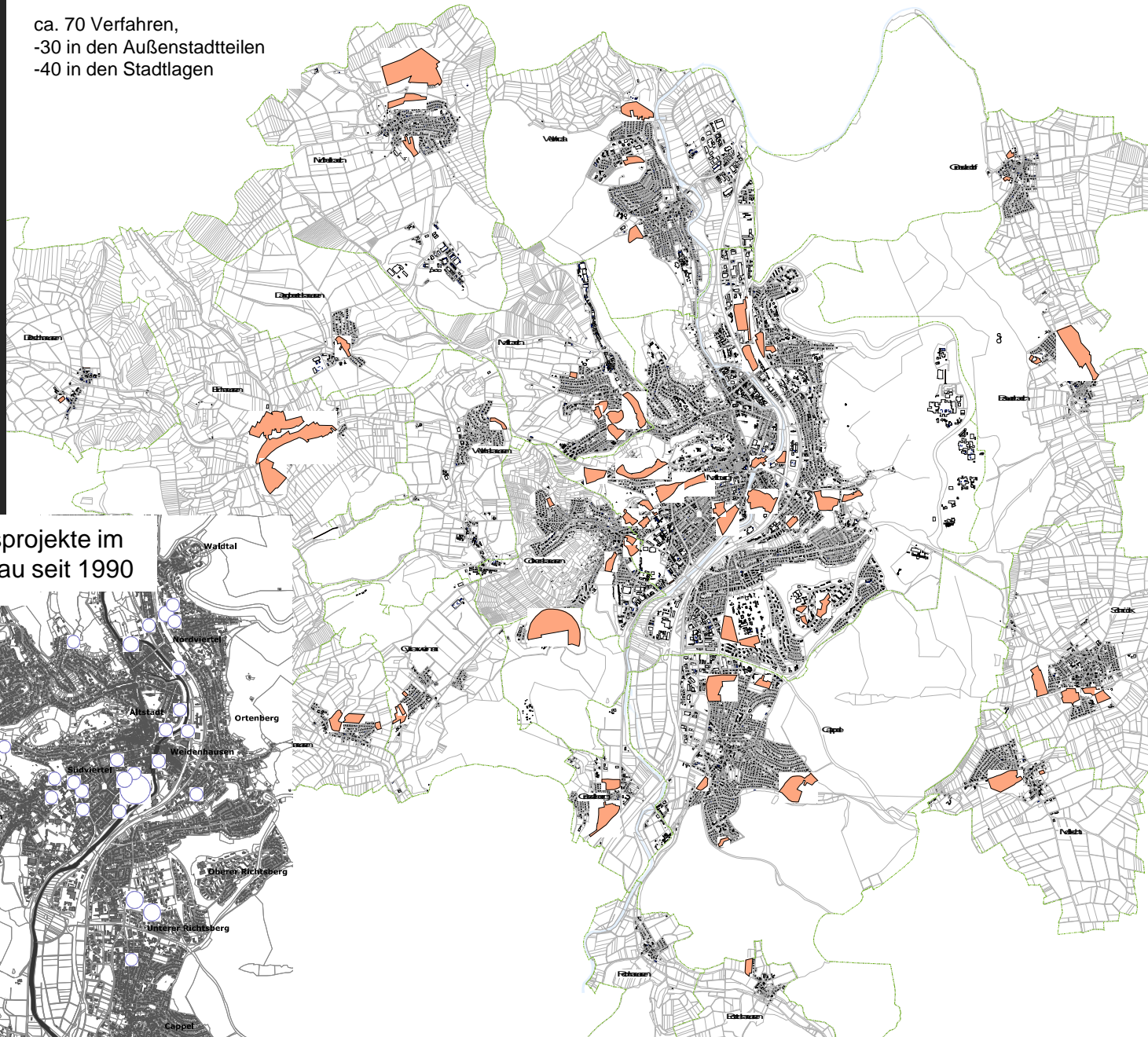
- Wohnraumbereitstellung und Baulandangebote sowohl in der Kernstadt als auch in den Außenstadtteilen

Beispiele: Baulückenschließung
Neuausweisung von Baugebieten
Konversion
Entwicklungsmaßnahme Michelbach

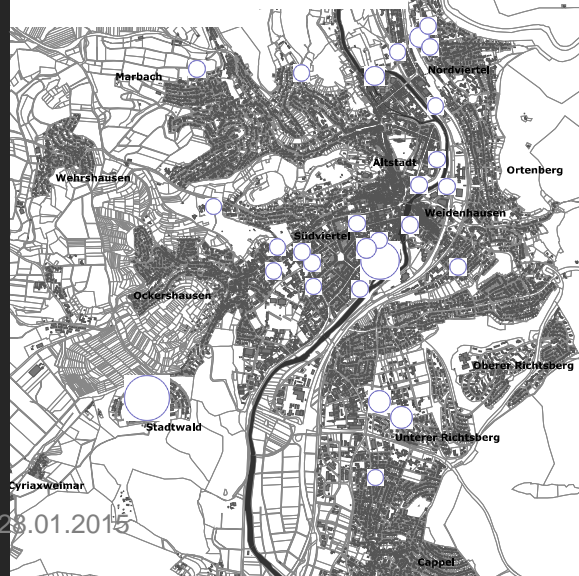
- Wohnbevölkerung steigt seit Ende der 90er in der Kernstadt erstmals stärker als in den Stadtteilen „Innenstadt wird als Wohnstandort stärker nachgefragt“
- Schaffung von ca. 2.500 WE von 1994 bis 2000 (Studie Marburg 2020)

Bebauungspläne / Verträge - Wohnungsbau seit den 90 er Jahren

ca. 70 Verfahren,
-30 in den Außenstadtteilen
-40 in den Stadtlagen



Konversionsprojekte im Wohnungsbau seit 1990



23.01.2015

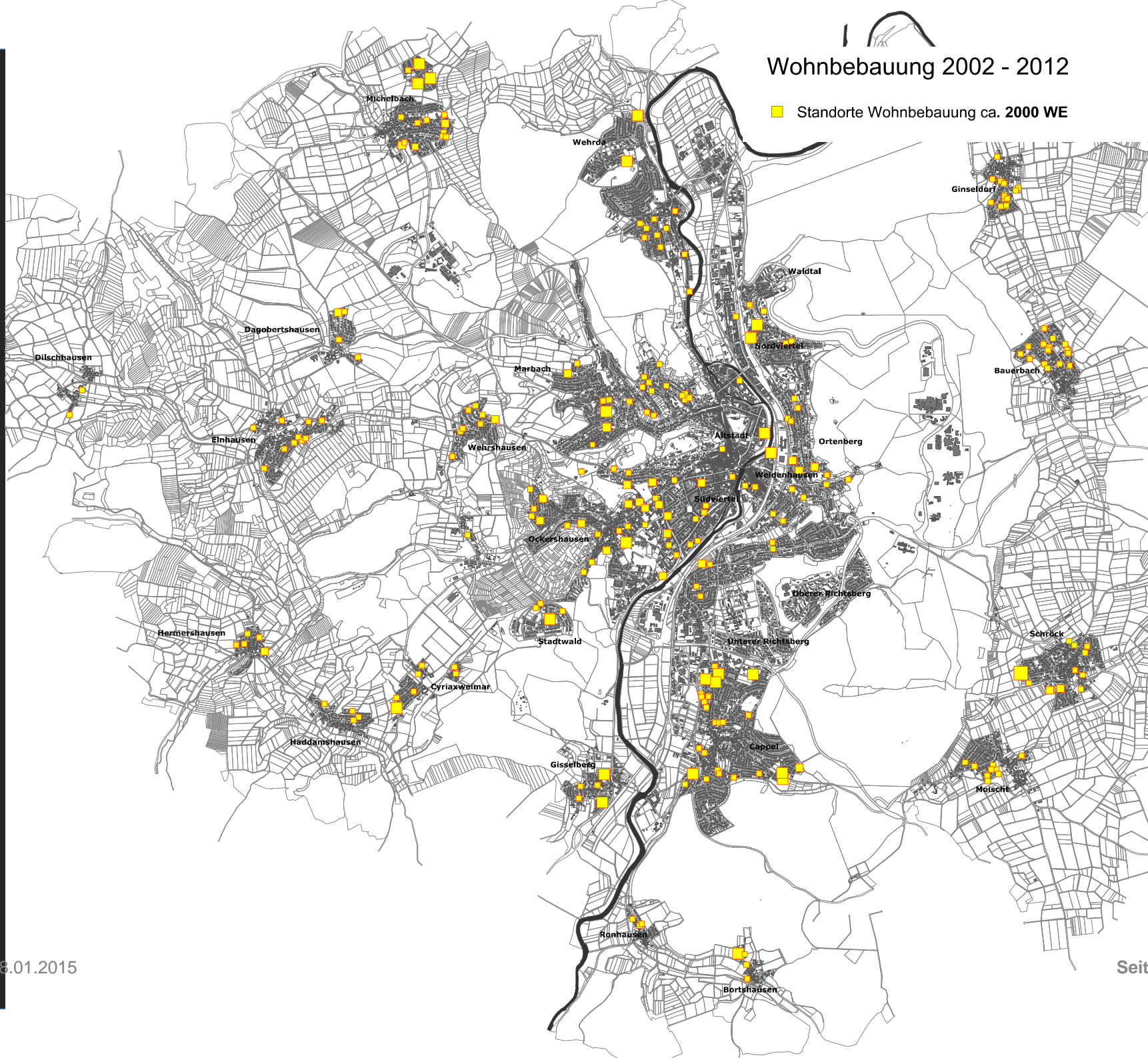
Entwicklung 2002 bis 2012

- Lt. Studie Marburg 2020 – Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf von 2003 – wurde ein Wohnungsnachholbedarf von ca. 2.100 WE prognostiziert Ø ein Wohnungsbedarf von 120 bis 165 WE p.a.
 - „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“
 - Demografische Entwicklung
 - Nordstadtentwicklung
 - Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen
 - damit verbunden ein höheres Maß an Ressourcenschonung durch neu ausgerichtete Landschaftsplanung aufgrund höherer Naturschutzanforderungen

- trotz abgeschwächter Wohnraumnachfrage Schaffung von ca. 2.000 WE

Wohnbebauung 2002 - 2012

■ Standorte Wohnbebauung ca. 2000 WE



Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse

- Bevölkerungsprognose - Zuwachs der Einwohnerzahl
+ 1.500 Personen/+ 2 % bis 2020
- Haushaltsprognose - leichter Anstieg bei der Wohnungsnachfrage + 1.100
Haushalte/+ 3 % bis 2020
- Fehlbedarf (Stand 2012) rd. 350 WE
- Wohnungsneubedarf rd. 1.600 WE bis 2020,
davon ca. 450 WE (gefördert) bis 2018
- erforderliche Bautätigkeit 220 WE p.a bis 2020

Neubaubedarf für Wohnungsteilsegmente

385 WE Eigenheime bis 2020 / 55 WE p.a.

420 WE Eigentumswohnungen bis 2020 / 60 WE p.a.

450 WE Mietwohnungen (gefördert) bis 2020 / 90 WE p.a.

350 WE Mietwohnungen (frei finanziert) bis 2020 / 50 WE p.a.

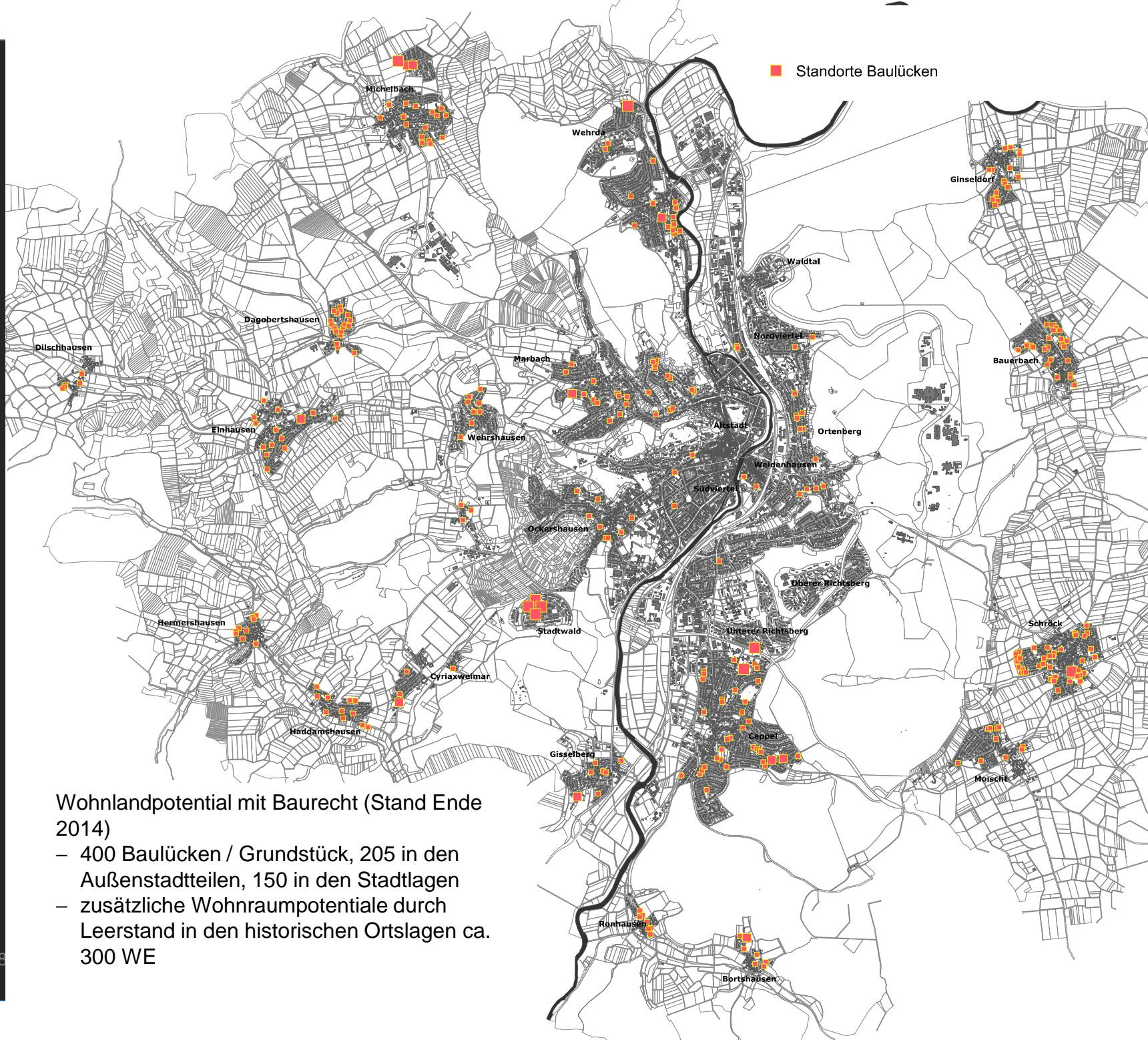


Wohnungsbauprojekte / Aussenstadtteile

- mit Baufertigstellung 2013/14
u.a. Michelbach,
Bortshausen, Schröck ● ca. 45 WE
- in Bau / genehmigt (Stand 11/2014)
u.a. Michelbach, Bauerbach ● ca. 25 WE
- geplant / Bebauungspläne (Stand 11/2014)
u.a. Michelbach, Bauerbach,
Gisselberg, Haddamshausen ● ca. 65 WE

28.01.2015

Runder Tisch „Preiswerter Wohnraum“



Standorte Baulücken

Wohnlandpotential mit Baurecht (Stand Ende 2014)

- 400 Baulücken / Grundstück, 205 in den Außenstadtteilen, 150 in den Stadtlagen
- zusätzliche Wohnraumpotentiale durch Leerstand in den historischen Ortslagen ca. 300 WE

Erstes Fazit

–Der in der Wohnungsmarktanalyse vorgesehene Wohnungsneubaubedarf bis 2020 kann bei konsequenter Umsetzung der eingeleiteten Planverfahren erfüllt werden.

–Allerdings sind beim öffentlich geförderten Mietwohnungsbau erst 180 WE (GWH-Projekte) durch Baugenehmigung und Abstimmung erreicht. Hier sind weitere Anstrengungen erforderlich.

- Geplant sind zusätzlich 80-90 WE im Bebauungsplan (Vitos-Gelände)
- GeWoBau überprüft zurzeit die Realisierung weiterer 100 WE
- Schaffung geförderter Wohnungen durch Quote/Vertrag bei Schaffung von neuem Baurecht ca. 25 WE, Bebauungsplan Neue Kasseler Straße

- Zusätzlicher Wohnraumbedarf durch Flüchtlinge
ca. 200-300 Personen p.a.
- Neuausrichtung des Dorfentwicklungsprogramms 2015
Hier stärkere Aktivierung des Wohnraumpotentials im Altbaubestand
(Leerstand), „Innen vor Außen“ / ca. 300 WE
- Aktivierung im wesentlichen in Privatbesitz befindlicher Baulücken/-grundstücke
für den Wohnungsbau
- Planungsrechtliche Begleitung zukünftiger Konversionsprojekte
- Berücksichtigung der zentralen Leitsätze der Wohnungsmarktanalyse

TOP 3 - Mieten und Mieterstrukturen bei der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH

Herr Knoche, GeWoBau

TOP 4 - Vorstellung der Arbeitsgruppen und Ausblick

Lenkungsgruppe

- Studienergebnisse/Handlungsempfehlungen
- Impulse für Umsetzung/Maßnahmen

Unterarbeitsgruppe „Quotierung“

Unterarbeitsgruppe „Gemeinschaftliches Wohnen“

Unterarbeitsgruppe „Barrierefreiheit“

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!