

<b>Sitzungsvorlage</b>		<b>Vorlage- Nr:</b>	<b>VO/2013/0602-15</b>
Federführend: 15 Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	12.11.2013
		Referent:	Hinterstein Christian
		Amtsleiter:	Lang Harald
		Sachbearbeiter:	Dr. Thomas Goller
<b>Bericht Fachforum "Wohnen"</b>			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
19.11.2013	Konversionssenat	Kenntnisnahme	

## I. Sitzungsvortrag:

Konversionen bieten mit ihren Gebäudebeständen und bebaubaren Flächen erhebliche Zukunftschancen, aber selbstverständlich auch Risiken für die bestehenden lokalen und regionalen Wohnungsmärkte. Dies gilt in besonderer Weise auch für die Kasernenareale im Bamberger Osten: Neben den beiden Housing Areas mit über 800 Geschosswohnungen und ca. 200 Einfamilienhäusern bietet insbesondere die nachhaltige Erschließung und Entwicklung weiterer Potenzialflächen eine große Chance, Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu erzielen. Entscheidend ist dabei, ob, wie und in welchem Umfang diese Bestände sinnvoll in den vorhandenen Wohnungsmarkt integriert werden können. Dabei richten sich die Hoffnungen darauf, dass insbesondere im mittleren und gegebenenfalls unteren Preissegment Entlastungseffekte für den angespannten Bamberger Wohnungsmarkt erzielt werden können.

Ob und unter welchen Bedingungen diese Erwartungen realistisch sind, wurde u.a. im Rahmen des Fachforums „Wohnen“ am 10.09.2013 im Spiegelsaal der Harmonie erörtert. Moderiert wurde das Fachforums von Herrn Prof. Selle, der in seiner Begrüßung darauf hinwies, dass es u.a. Ziel des Gesamtstädtischen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEK 2010) sei, strukturelle Vorgaben für die künftige Nutzung des Konversionsareals zu definieren. Wohnen spiele hierbei eine Schlüsselrolle. Die Impulsreferate wurden gehalten von Herrn Dr. Klaus-Peter Möller, Büro für Systemanalysen, zur zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung in Bamberg und von Herrn Peter Jorzick, Hamburg-Team, zu immobilienwirtschaftlichen Strategien und kommunalen Handlungsmöglichkeiten. Der Expertenkreis setzte sich aus Vertretern der lokalen und regionalen Immobilienbranche zusammen.

### Impulsreferate

Herr Dr. Klaus Peter Möller erstellte im Auftrag der Stadt Bamberg den Stadtentwicklungsplan Wohnen mit seiner aktuellen Fortschreibung und berät die Stadt Bamberg mit seinen Prognosen der Wohnraumentwicklung und ihrer Hintergründe. Er unterstrich ebenfalls die Notwendigkeit, die Konversionsplanungen der kommenden Jahre auf die gesamte Bevölkerungsentwicklung der Stadt und der sie umgebenden Region zu beziehen. Bamberg ist grundsätzlich in der Lage, den aktuellen Bevölkerungsstand von knapp 71.000 Einwohnern langfristig zu halten. Unter der Voraussetzung, dass die gegenwärtigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch künftig gelten, ist auch ein Bevölkerungswachstum von bis zu 3.000 Personen realistisch. Voraussetzung dafür sei aber, dass dem stetigen Wegzug von Bambergern in den Landkreis durch entsprechende attraktive Wohnangebote in der Stadt – insbesondere für junge Familien - entgegen gewirkt wird.

Die Überprüfung der letzten Bevölkerungsprognose für die Stadt Bamberg ergab, dass die reale Entwicklung unterschätzt wurde. Nach den aktuellen Zensusergebnissen, ist die Bevölkerung in den Jahren 2006 bis 2013 anstatt der 857 prognostizierten tatsächlich um 1.983 Personen gewachsen. Im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt mit rund 2 Personen je Haushalt liegt Bamberg mit einer Personenzahl pro Haushalt von 1,38 eher im Bereich einer Großstadt (1,2 Personen pro Haushalt). Zu erklären ist diese Entwicklung sicherlich zum einen mit dem Wunsch, individueller zu wohnen und zum anderen mit der hohen Zahl von Studierenden als auch der vielen Alleinstehenden in Bamberg.

Das Mietniveau sowie die Preissituation bei Immobilienkäufen bleiben in Bamberg angespannt. Die Mieten sind im Zeitraum der letzten sieben Jahre um 35% gestiegen, die Baulandpreise um bis zu 70%. Das entspricht den Größenordnungen in München oder Regensburg. Prognostiziert wird bei einem Sinken des Preisniveaus bzw. einer Erhöhung des Wohnraumangebotes der mögliche Zuzug von bis zu 1.500 Personen aus dem Umland zurück nach Bamberg. Dies bedeute, dass trotz des aktuellen Neubaus von 250 Wohneinheiten jährlich, zusätzlich durch eine entsprechend zielgerichtete Entwicklung der Konversionsflächen Zuzüge aus dem Umland generiert und Abwanderungen in den Landkreis verhindert werden könnten. Besonders herausgestellt wurde, dass in Bamberg mit einer aktuellen Leerstandsreserve von nur 0,9% des Wohnungsbestandes praktisch keine Wohnraum-Umzugskette mehr aktiviert werden können. Hierfür sei eine Quote größer 2% erforderlich.

Als überaus positiv sei die Entwicklung der Studierendenzahl zu bewerten. Diese würden bis voraussichtlich 2015 auf ca. 15.000 ansteigen und sich langfristig voraussichtlich bei ca. 11.000 konsolidieren. Dies bringe für Bamberg einen erheblichen Verjüngungseffekt, welcher der allgemeinen, demografisch bedingten, Entwicklung entgegenwirke. Herr Dr. Möller empfahl abschließend der Stadt Bamberg den Kauf der gesamten Fläche, um die Entwicklung der Stadt und der Immobilienlage nachhaltig und eigenständig steuern zu können.

Der Experte für Städtebau Peter Jorzick, Hamburg, berichtete aus seinen Erfahrungen von „zwei Seiten des Schreibtisches“: zum einen aus der früheren Sicht des Geschäftsführers einer Wohnungsbau-Firma, zum anderen aus der heutigen Sicht des, große Areale städtebaulich entwickelnden, Unternehmers. Als Praxisbeispiel erläuterte er das in einem siebenjährigen Zeitraum entwickelte, rund fünf Hektar große, ehemalige Straßenbahndepot „Falkenried“ zu einem neuen Hamburger Stadtteil. Dieser Entwicklungszeitraum sei nach seiner Darstellung auch gleichzeitig eine Obergrenze im Hinblick auf ein unternehmerisch noch kalkulierbares Risiko.

Sein Blick auf die Bamberger Situation bot überraschende Außenperspektiven. Herr Jorzick stellte dar, dass man grundsätzlich bezüglich der schier großen Fläche der Flächen in Bamberg nach Hektar kleinlaut werden könne. Die komplexe Situation könne aber beherrscht werden, wenn sowohl organisatorische Rahmenbedingungen geschaffen als auch seitens der Stadt Bamberg politische Antworten gegeben werden. Pro und Contra von städtisch geführten Tochterfirmen oder privaten Entwicklern seien ebenso zu bedenken wie die Einrichtung einer Entwicklungsgesellschaft. Ebenfalls biete es durchaus planerische Vorteile, wenn die Stadt den Überblick über alle Bauvorhaben sowie das Baurecht bei sich behalte – jedoch verlängern z.B. europäische Ausschreibungen die zeitliche Dauer des Prozesses, da seien private Unternehmen teilweise schneller. In jedem Falle müsse aber das unternehmerische Risiko kalkulierbar gehalten werden können.

## **Diskussion**

In der Diskussion wurde deutlich, dass die Übernahme von Bestandsgebäuden immer eine Herausforderung darstelle:

Die notwendigen energetischen Anpassungen sowie der ausreichende Brand- und Schallschutz stellten wegen des Wegfalls des Bestandsschutzes bei einem möglichen Eigentumsübergang von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur Stadt Bamberg eine gewisse Herausforderung dar. Aufgrund der aktuellen Bedarfssituation, wäre es aber sicher sachgerecht, durch eine teilweise Bestandsübernahme und –aktivierung diese Risiken einzugehen.

In der Diskussion wurde auf den Umstand hingewiesen, dass im amerikanischen Wohnungsbestand vor

zehn Jahren eine Generalsanierung stattfand und somit der verbleibende Bestand wohl einfacher als gedacht zu entwickeln sei. Offen blieben allerdings der tatsächliche Sanierungsumfang sowie die im Einzelfall erzielten Sanierungsergebnisse. Auch müsse ggf. zunächst eine Gebäudeschadstoffkulisse ermittelt werden. Weiterhin wurde angeregt, Einrichtungen aus der Innenstadt, wie z.B. die JVA in den Bamberger Osten zu verlagern.

Generell wurde festgehalten, dass eine Bestandsbetrachtung allein nicht zielführend sei. Vielmehr müsse für eine nachhaltige Konversionsplanung immer ein Gesamtkonzept erstellt werden. Besonders herausgearbeitet wurden die vorhandenen Qualitäten der Freiflächen für Sport und Naherholung sowie der Naturräume.

### **Fazit**

Prof. Selle fasst die Diskussion wie folgt zusammen: Die Feststellung „Der Wohnungsmarkt verlange jetzt Angebote“ müsse in Strategie und Konzept aufgenommen werden. Das Ziel sei, in den Verhandlungen mit der BImA zu erreichen, dass der vorhandene Bestand baulich geprüft und der zu verbleibende Bestand zeitnah entwickelt werden kann.

In die kommenden städtebaulichen Planungen sollten Grünverbindungen und Brückenschläge zur Stadt aufgenommen werden. Das Gebiet sollte in unterschiedliche Wohnangebote aufgeteilt werden, dabei sei aber insgesamt auch ein Imagewandel notwendig.

Den Trendbericht von Dr. Möller kommentierte er dahingehend, dass eine aktive politische Gegensteuerung gegen eine mögliche rezessive Phase und die sinkenden Studierendenzahlen Erfolg bringen kann und die Politik nun aufgerufen ist, die Maßnahmen dazu zu definieren und umzusetzen. Bamberg sei attraktiv genug, um sich den Herausforderungen aktiv zu stellen.

Dies bestätigte Peter Jorzick: „Wenn man Entscheidungen trifft, verändert man die Statistik“. Zukünftig wird das Landleben nicht mehr so attraktiv sein, die Mobilitätskosten würden stark steigen und auch die notwendige Vereinbarkeit von Familie und Berufe würde den Bedarf an kurzen Wegen deutlich verstärken. Bamberg hätte gute Chancen, durch eine aktive Politik im Sinne einer strategisch angelegten Konversion das Leben in der Stadt zukunftsfähig zu gestalten.

## **II. Beschlussvorschlag**

Der Konversionsssenat nimmt den Sitzungsvortrag der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.

## **III. Finanzielle Auswirkungen:**

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

<b>X</b>	<b>1.</b>	keine Kosten
	<b>2.</b>	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	<b>3.</b>	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	<b>4.</b>	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

**Anlage/n:**

**Verteiler:**

- **Amt 10-Sitzungsdienst**
- **Mitglieder des Stadtrates**

**Bamberg, 13. November 2013**  
**Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement**

**Harald Lang**  
**Baudirektor**

**Dr. Thomas Goller**  
**Sachbearbeiter**