

# Handlungsprogramm Wohnen

## Entscheidungsvorlage

### 1. Vorgehensweise

Das Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept „Wohnen im Jahr 2025 in Nürnberg“ wurde im AfS am 29.10.2015 vorgestellt. Dabei wurden folgende wohnungspolitischen **Leitziele** beschlossen:

1. Nürnberg will als attraktive Großstadt weiter wachsen - mehr Wohnungen für Nürnberg
2. Bezahlbares Wohnen - zielgruppenorientierte Angebotssicherung und –verbesserung
3. Attraktives und innovatives Wohnungsangebot - Schaffung neuer Qualitäten
4. Stärkung der Quartiere als Wohnstandorte
5. Mehr Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren

Aufbauend auf das Gutachten hat im November 2015 ein verwaltungsinterner, ämterübergreifender Abstimmungsprozess begonnen. Die im Gutachten zur Erreichung der Leitziele aufgeführten 30 Instrumente und Maßnahmen sind in erster Linie Empfehlungen des Gutachters und zum Teil sehr allgemein gehalten. Die vorgeschlagenen Instrumente wurden daher verwaltungsintern geprüft, konkretisiert und priorisiert, ihre Umsetzung wurde vorbereitet. Neben den neuen Maßnahmen wurde auch über die bereits in Umsetzung befindlichen Maßnahmen diskutiert und Fortschreibungsmöglichkeiten thematisiert. Die Ergebnisse der Abstimmung sind im nachfolgenden **Handlungsprogramm** zusammengefasst. Es stellt die Grundlage für die strategische Ausrichtung der Wohnungspolitik der kommenden Jahre dar.

Aufgrund des aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltswachstums orientiert sich die Verwaltung bei der Umsetzung des Handlungsprogramms schon heute an der **oberen Prognosevariante** (starkes Wachstum). Demnach ergibt sich ein Neubaubedarf bis zum Jahr 2030 von 33.800 Wohnungen. Bis 2020 stehen einem Neubaubedarf von 10.000 Wohnungen allerdings lediglich Potentialflächen für den Bau von 1.860 Wohnungen zur Verfügung. Die Umsetzung des Leitziels „Mehr Wohnungen für Nürnberg“ hat damit die höchste Priorität.

### 2. Priorisierung der Maßnahmen

Mit den vorhandenen personellen und finanziellen Ressourcen sind nicht alle Instrumente und Maßnahmen zu bewältigen. Die Handlungsempfehlungen werden daher im Folgenden nach ihrer inhaltlichen Priorität dargestellt. Desweiteren werden die federführenden und zuständigen Dienststellen und der zeitliche Realisierungsrahmen sowie die nächsten konkreten Arbeitsschritte aufgeführt.

#### 2.1 Maßnahmen höchster Priorität

##### **Leitziel: Mehr Wohnungen für Nürnberg Vermehrte und beschleunigte Baulandschaffung**

Derzeit trifft eine sehr hohe Nachfrage auf ein geringes Wohnbauflächenpotential. Bis 2020 fehlen Potentialflächen für rund 8.140 Wohnungen. Sollte es nicht gelingen, möglichst kurzfristig weitere Wohnbauflächen zu entwickeln, wird sich der Nachfrageüberhang weiter erhöhen. Die Folgen sind eine anhaltende dynamische Preisentwicklung, eine verstärkte Abwanderung ins Umland, ein gesteigertes Pendleraufkommen sowie zunehmende Marktzugangsprobleme für Haushalte mit geringem Einkommen.

### Sonderprogramm Wohnungsbau

Im Rahmen des städtischen Sonderprogramms Wohnungsbau werden als erster, vergleichsweise schnell umsetzbarer Baustein, acht städtische sowie eine freistaatliche Liegenschaft für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt. Damit werden dem Wohnungsmarkt kurzfristig etwa 1.200 Wohneinheiten zugeführt. Einige der städtischen Flächen werden durch die wbg entwickelt, die übrigen werden in der ersten Jahreshälfte 2016 ausgeschrieben. Im Oktober 2015 eingeführtes Instrument.

Bereits bestehendes Instrument  
Umsetzung: kurzfristig

Federführung: BgA/SE  
In Abstimmung mit: LA, Geo, Ref VII/SW, Ref II, Ref. VI

### Baulandbeschluss

Der Baulandbeschluss umfasst die Grundsatzbeschlüsse zur Flächenentwicklung, die unter anderem die Erschließung, die sozialen Folgekosten, die Grünflächenausstattung sowie den Anteil geförderten Wohnungsbaus regeln. Er dient als Handlungsrahmen. Aktuell wird ein entsprechender Beschluss vorbereitet. Der Baulandbeschluss ist der entscheidende Baustein zur Vereinfachung der Verfahren im Sinne der konsequenten Abarbeitung des Workflows.

Instrument: in Bearbeitung  
Umsetzung: kurzfristig

Federführung: Stpl  
In Abstimmung mit: ämterübergreifend

### Ausgleichsflächen

Als ein Schlüsselproblem in der Bauflächenbereitstellung haben sich fehlende beziehungsweise nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung stehende Ausgleichs- und Artenschutzflächen erwiesen. Nachdem Ausgleichsflächen nur schwer verfügbar sind und dies oft zu Verzögerungen im Bauleitplanverfahren führt, sind ergänzende ämterübergreifende Strukturen erforderlich, um den Ablauf zu operationalisieren und den Flächenankauf zu optimieren. Des Weiteren sind für Herstellung und Pflege der Flächen sowie Überwachung der Maßnahmen zusätzliche finanzielle Mittel sowie Personal-Ressourcen bereitzustellen. Entsprechende Beschlüsse sind auf der strategischen Ebene zu fassen.

Instrument: einzuführen  
Umsetzung: kurzfristig

Federführung: UwA/Stpl  
In Abstimmung mit: LA, SÖR

### Artenschutzflächen und regionale Kooperationen

Die Bereitstellung von Flächen für den Artenschutz gestaltet sich noch schwieriger als bei den Ausgleichsflächen. Die Stadtspitze hat bereits festgelegt, dass die Stadt Nürnberg ein Artenschutzkonzept mit Maßnahmenkatalog für Kompensation erstellen wird.

Eine Möglichkeit sind darüber hinaus regionale Kooperationen, um den Bedarf in einem gemeinsamen Flächenkonzept nachzuweisen. Erste Gespräche dazu haben auf Referentenebene bereits stattgefunden. Der Diskussionsprozess zu Strategien, Maßnahmen und Standorten ist fortzuführen und künftig zu intensivieren.

Instrument: in Bearbeitung  
Umsetzung: in Bearbeitung

Federführung: UwA/Stpl  
In Abstimmung mit: LA, SÖR

### Flächen städtischer Tochtergesellschaften

Ungenutzte Flächen der städtischen Töchter sollten im Hinblick auf eine mögliche Umwidmung in Wohnbauflächen bzw. auf ihre Eignung als Ausgleichsflächen und Artenschutzflächen untersucht werden.

Instrument: in Bearbeitung  
Umsetzung: kurzfristig

Federführung: Stpl  
In Abstimmung mit: LA

### Strategische Bodenbevorratung

Damit die Stadt Nürnberg auch langfristig über ausreichend Flächen verfügt und als Akteur auf den Grundstücksmarkt Einfluss nehmen kann, sind die strategische Maßnahmen insbesondere der vorausschauende Grunderwerb durch die Stadt und Liegenschaftsmanagement zu forcieren. Ausreichend Haushaltsmittel für den Flächenerwerb waren stets und sind vorhanden. Hauptproblem ist derzeit die Verfügbarkeit ankaufbarer Flächen. Ämterübergreifend ist eine Strategie zu entwickeln, welche Flächen für Bauland oder Kompensation benötigt werden. Es soll zudem geprüft werden, ob und welche bebauten Grundstücke (insbesondere Schlüsselgrundstücke) in die Entwicklungsstrategie einbezogen werden können. Dabei sind im Vorfeld eines Erwerbs alle entwicklungsrelevanten Faktoren, insbesondere auch die Gesamtwirtschaftlichkeit, zu prüfen.

Bereits bestehendes Instrument  
Umsetzung: kurz- bis mittelfristig

Federführung: LA  
In Abstimmung mit: Stpl, UwA, Ref VII/SW

### Flächennutzungsplan

Bei der Überprüfung geltenden Baurechts und der ggfs. längerfristig nötigen Fortschreibung des FNP ist besonderes Augenmerk auf die tatsächliche schnelle Realisierung von Bauflächen zu legen. Flächenbevorratung für den privaten Bereich ist nicht als Ziel anzusehen, im Einzelfall kann nach eingehender Beratung und Hilfestellung auch über die anderweitige Flächenverwertung nachgedacht werden (Umwandlung von Bauland in Ausgleichsflächen, um andernorts Bauland zu ermöglichen).

Neu vorgeschlagenes Instrument  
Umsetzung: kurz- bis mittelfristig

Federführung: Stpl  
In Abstimmung mit: ämterübergreifend

### Baulandentwicklung

Im Gesamtprozess der Baulandentwicklung ist die mangelnde Verfügbarkeit von Flächen - sowohl von Bauflächen als auch von ökologischen Ausgleichs- und Kompensationsflächen - das zentrale Hindernis für eine zügige Baureifmachung. Eine Ursache hierfür sind unzureichende Zugriffsmöglichkeiten auf Grundstücke bei fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer. Um dem Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden und diesen auch zeitnah zu realisieren, gibt es verschiedene Instrumente. Hierzu gehört z.B. neben der verstärkten Wahrnehmung von Vorkaufsrechten oder Baugeboten auch die Möglichkeit, nach §§ 165 ff. BauGB einen Städtebaulichen Entwicklungsbereich förmlich festzulegen. Der Erwerb dringend benötigter Grundstücke wird damit erleichtert. Kriterien für die Anwendung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, gerade auch bei kleineren Gebietsentwicklungen, sind ämterübergreifend festzulegen.

Neu vorgeschlagenes Instrument  
Umsetzung: kurz- bis mittelfristig

Federführung: Stpl  
In Abstimmung mit: ämterübergreifend

### Priorisierung der Flächenpotenziale und Umsetzung des optimierten Workflows

Eine weitere wichtige Voraussetzung für die beschleunigte Bauflächenentwicklung ist die Priorisierung der Flächenpotenziale und die Umsetzung des optimierten Workflows. Die Projekteinheit „Technische Koordinierung“ ist seit September 2015 besetzt und forciert die parallele Bearbeitung notwendiger Schritte der Bauflächenentwicklung. Für einen reibungslosen Ablauf erfordert dieses jedoch ein neues Denken der Dienststellen und Eigenbetriebe, das sukzessive zu entwickeln ist. Die Priorisierungsliste wurde durch die strategische Ebene bereits beschlossen. Für den Erfolg der Beschleunigung der Baureifmachung durch die Technische Koordination ist die einheitliche, ressortverbindliche Einhaltung der beschlossenen Priorisierung mit der erforderlichen Ressourcenzuordnung in den betroffenen Dienststellen wesentlich.

Bereits bestehendes Instrument  
Umsetzung: in Bearbeitung, laufend

Federführung: Stpl-PE  
In Abstimmung mit: ämterübergreifend

## **Leitziel: Mehr Wohnungen für Nürnberg Höhere Dichte mit Qualität**

### Nachverdichtungs – und Aufstockungspotenziale

Aufgrund der Flächenknappheit spielt die Prüfung von Nachverdichtungs- und Aufstockungspotenzialen eine große Rolle. Eine - wie im Masterplan Freiraum geforderte - qualitative Innenentwicklung, das heißt eine ausreichende Versorgung mit Grün, sollte dabei berücksichtigt werden. Anders als bei der Baulücke ist hier jedoch ein grundstücksübergreifendes und konzeptionelles Arbeiten mit dem Bestand erforderlich. Solch eine Strategie erfordert eine ämterübergreifende Zusammenarbeit sowie ein offensives Zugehen auf die Eigentümer und wird bereits verfolgt. Die Möglichkeiten, d.h. die Zahlen der Neuwohnflächen sind vielversprechend. Die entsprechenden organisatorischen Strukturen und die personelle Ausstattung sind allerdings nicht ausreichend.

Bereits bestehendes Instrument  
Umsetzung: laufend

Federführung: Stpl  
In Abstimmung mit: BoB, Ref VII/SW, UwA

### Intensivierung des Baulückenprogramms

Die Nachverdichtung im Bestand wird mit dem Baulückenprogramm forciert. Basis hierfür ist das bereits existierende Bauflächenkataster mit einem umfangreichen Potenzial an Baulücken und mindergenutzten Flächen. Bisher werden auf Basis des Katasters Eigentümer über Bebauungsmöglichkeiten informiert. Rücklauf und Interesse sind vorhanden, die Erfolgsquote ist allerdings gering. Für eine stärkere Mobilisierung sind weitere Marketingmaßnahmen und ein grundstücksübergreifendes Vorgehen zu prüfen.

Bereits bestehendes Instrument  
Umsetzung: kurz- bis mittelfristig

Federführung: Stpl  
In Abstimmung mit: ---

### Überprüfung der Gebäudequote

Mit dem Flächennutzungsplan 2006 wurde die Zielgröße Neubauf Flächen für 40 % Wohnungen in Einfamilienhäusern und 60 % Wohnungen in Mehrfamilienhäusern festgesetzt. Vom Gutachter wurde eine Überprüfung der Gebäudequote vorgeschlagen, um sie den tatsächlichen Marktverhältnissen anzupassen. Eine aktuelle Überprüfung des Baureferats ergab, dass in den Jahren ab 2006 im Mittel rund 80% der gebauten Wohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet wurden und 20% in Form von Einfamilienhäusern. Die Quote soll regelmäßig überprüft werden mit dem Ziel, unterschiedlicher Wohnungsnachfrage gerecht zu werden (auch, um Abwanderung ins Umland zu vermeiden bzw. zu reduzieren) und eine flächeneffiziente und städtebaulich attraktive Entwicklung zu ermöglichen.

Bereits bestehendes Instrument  
Umsetzung: laufend

Federführung: Stpl  
In Abstimmung mit: ---

### Realisierung flächeneffizienter Gebäudetypologien

Ein qualitätsvolles und breites Wohnungsangebot mit innovativen und flächensparenden Bauformen kann die Umlandwanderung reduzieren und insbesondere junge Familien in der Stadt halten. Durch ein möglichst breites Spektrum an Wohnangeboten wird zudem die Durchmischung der Bevölkerung gefördert.

Qualitätsvolle und nachhaltige Urbanität ergeben sich aus dem Zusammenspiel unterschiedlicher Faktoren. Hier spielt eine adäquate Dichte neben anderen Faktoren wie Durchmischung, kurze Wege, Grünausstattung eine wichtige Rolle. Eine neue flächeneffiziente Gebäudetypologie ist zu entwickeln. Mit der neuen Typologie werden Bauformen angestrebt, die hinsichtlich ihrer Dichte zwischen dem klassischen freistehenden Einfamilienhaus und dem herkömmlichen Geschosswohnungsbau liegen. Damit sollen neue Wohn- und Wohnumfeldqualitäten – auch im Eigentum – geschaffen werden, die zum Einen aktuel-

len Nachfragetrends entsprechen und mit denen zum Anderen eine bessere Ausnutzung der knappen Wohnbauflächen möglich wird. Dieser Typus ist in Nürnberg derzeit wenig verbreitet und soll weiter vorangetrieben werden, unter anderem durch modellhafte Beispiele sowie insbesondere anhand eines umfassenden Marketings, beispielsweise unter dem Label „Nürnberger Stadthaus“. Dabei bieten sich Kooperationen mit Wohnungsunternehmen, Architektenkammer, Hochschule etc. an. Eine Typvariante könnte auch in Bezug zu Nachverdichtungen (►siehe S.4) entwickelt werden. Hierfür ist ein Konzept aufzustellen.

Neu vorgeschlagenes Instrument  
Umsetzung: kurzfristig

Federführung: Ref VII/SW, Stpl  
In Abstimmung mit: ---

#### Unterstützung von Modellprojekten

Zukünftig sollen Modellprojekte verstärkt unterstützt werden, um so neue Wohnqualitäten und innovative Wohnformen am Markt platzieren zu können. Ziel ist es, bei Projektentwicklern und zukünftigen Eigentümern das Bewusstsein für städtebauliche und architektonische Lösungsvarianten zu schärfen. Ansatzpunkte hierfür sind das Konzeptauswahlverfahren bei städtischen Grundstücken oder Planungswettbewerbe (►siehe S.7 und S.8). Entscheidend ist eine begleitende Öffentlichkeitsarbeit und ein umfassendes Marketing in Kooperation mit Wohnungsunternehmen, Investoren, Architekten etc., um für innovative Ideen zu werben und für den Nürnberger Markt attraktiver zu machen. Dies ist insbesondere für die Akzeptanz neuer Gebäudetypologien ein wichtiger Ansatz. Der Prozess der Modellentwicklung und -umsetzung ist durch eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe zu begleiten. Darüber hinaus ist insbesondere für das Marketing eine externe Unterstützung einzubeziehen.

Bereits bestehendes Instrument  
Umsetzung: kurz- bis mittelfristig

Federführung: Ref VII/SW  
In Abstimmung mit: Stpl

### **Leitziel: Bezahlbares Wohnen**

Das Gutachten hat gezeigt, dass der Markt für preisgünstigen Wohnraum deutlich angespannt ist. Insgesamt wird sich die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen weiter ausdifferenzieren und deutlich steigen. Ein ausreichendes Angebot an nachfragegerechtem und bezahlbarem Wohnraum vorzuhalten, ist kommunale Pflichtaufgabe und unabdingbar, um die wachsende Konkurrenz um Wohnraum zu verringern und die soziale Stabilität zu erhalten.

#### Anpassung der Förderung

Im Gutachten wurde eine Anpassung der staatlichen Förderung dahingehend vorgeschlagen, dass die Wohnraumförderung durch die Einführung von Zuschüssen attraktiver gestaltet werden soll. Zum Jahresbeginn 2016 hat der Freistaat einen solchen Zuschuss parallel zu den zinsvergünstigten Darlehen eingeführt. Um die verbesserten Fördermöglichkeiten optimal zu nutzen, ist die Bauleitplanung auf die Fristen des Wohnungspaktes abzustimmen.

Es gilt, für alle bedürftigen Gruppen deutlich mehr preiswerten bzw. mietpreisgebundenen Wohnungsbestand im Rahmen des Wohnungspakts Bayern zu schaffen. Um dies wirksam zu unterstützen, werden die städtischen Förderprogramme auf ihre Wirksamkeit überprüft und wie bisher laufend an aktuelle Entwicklungen angepasst.

Bereits bestehendes Instrument  
Umsetzung: kurz- bis mittelfristig

Federführung: Ref VII/SW  
In Abstimmung mit: ---

#### Neubau durch städtisches Wohnungsbaunternehmen

Das städtische Wohnungsunternehmen ist eines der wichtigsten wohnungspolitischen Instrumente der Stadt Nürnberg. Dazu zählt auch der Neubau bezahlbarer Wohnungen. Deswegen unterstützt die Stadt Nürnberg die wbg im Rahmen des Sonderprogramms Wohnungsbau mit der Übertragung von städtischen Grundstücken.

Bereits bestehendes Instrument  
Umsetzung: kurzfristig

Federführung: Ref VII/Ref II  
In Abstimmung mit: BgA/SE, Ref VI, Aufsichtsrat wbg

## **Leitziel: Mehr Dialog zwischen den Wohnungsmarktakeuren**

### Wohnungsmarktbeobachtung

In der Stadtverwaltung ist in den verschiedenen Dienststellen eine Vielzahl wohnungsmarkt-relevanter Daten vorhanden, die in diversen Publikationen jeweils separat dargestellt werden. Es geht bei der Erstellung der Wohnungsmarktbeobachtung nicht um eine weitere, zusätzliche Datensammlung, sondern um die systematische Zusammenführung, Auswertung und Aufbereitung des Datenmaterials unter spezifisch wohnungspolitischem Blickwinkel. Die Wohnungsmarktbeobachtung informiert transparent und objektiv über den Wohnungsmarkt und stellt ihn in Zusammenhängen dar.

Durch ihre regelmäßige Fortschreibung können Entwicklungen und Trends auf dem Wohnungsmarkt künftig frühzeitig identifiziert und Maßnahmen entsprechend zeitnah eingeleitet werden. Im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung soll auch eine fokussierte Darstellung wesentlich kleinräumiger Wohnungsmarkttrends und Entwicklungen erfolgen. Der AfS-Bericht vom 29.10.15 zum Thema Gentrifizierung hat gezeigt, dass es eine kleinräumige Betrachtung und Auswertung nicht existiert. Daher wurde in dem Bericht angekündigt, die Daten künftig verstärkt kleinräumig zu erfassen und auszuwerten. Die Wohnungsmarktbeobachtung ist darüber hinaus ein wichtiges Element, um den Dialog mit der Wohnungswirtschaft zu intensivieren.

Neu vorgeschlagenes Instrument  
Umsetzung: kurzfristig

Federführung: Ref VII/SW  
In Abstimmung mit: StA, Geo, ShA

## **2.2 Maßnahmen mittlerer bis hoher Priorität**

Die Maßnahmen mittlerer bis hoher Priorität werden fortgeführt, gegebenenfalls werden die Maßnahmen erweitert.

### **Leitziel: Mehr Wohnungen für Nürnberg**

#### Überprüfung des Stellplatzschlüssels

Hinsichtlich des gutachterlichen Vorschlags, den Stellplatzschlüssel zur Senkung der Baukosten zu reduzieren, bestehen aus verkehrspolitischer Sicht offene Fragen, wie beispielsweise, ob sich der Parkdruck im öffentlichen Raum erhöhen würde und inwieweit innovative Ansätze wie car sharing-Modelle berücksichtigt werden können. Die bestehende Satzung erlaubt bereits weitgehende Sonderlösungen, die auch genutzt werden. Es ist regelmäßig zu prüfen, ob sich aufgrund neuer Entwicklungen Anpassungsbedarf ergibt.

Bereits bestehendes Instrument  
Umsetzung: prüfen, mittelfristig

Federführung: Ref VI  
In Abstimmung mit: Ref VII/SW

#### Gewichtung der Nutzungen im Zuge der integrierten Stadtentwicklung

Neben dem Gutachten zum wohnungspolitischen Konzept „Wohnen im Jahr 2025“ liegt auch das Gewerbeflächengutachten, der Masterplan Freiraum sowie der Nahverkehrsentwicklungsplan 2025 vor. Jedes Gutachten beleuchtet die gesamtstädtische Entwicklung aus einer anderen Nutzerperspektive. Vor dem Hintergrund knapper Flächen werden Nutzungskonkurrenzen deutlich. Das Gutachterbüro Gewos hat daher vorgeschlagen, eine Gewichtung der Nutzungen im Zuge einer übergeordneten integrierten Stadtentwicklung vorzunehmen.

Im Umweltausschuss am 12.03.2014 und im Stadtplanungsausschuss am 27.03.2014 wurde beschlossen, die Ergebnisse des Masterplans Freiraum mit den Konzeptionen zur Wohnbau-

und Gewerbeflächenentwicklung abzustimmen sind, so dass hieraus ein integriertes Flächenmanagement für die Gesamtstadt entwickelt werden kann. Dieses soll von gleichberechtigten Flächenansprüchen in der Bau- und Freiflächenentwicklung ausgehen und die verschiedenen Nutzungsinteressen in Einklang bringen. Aktuell gibt es auf verschiedenen räumlichen Ebenen unterschiedliche Instrumente zur Steuerung der Flächennutzung. Notwendig ist eine stärkere verwaltungsinterne Abstimmung über die strategische Ausrichtung der Flächennutzung - ob als Flächenmanagement oder in anderer Form. Dazu sollen (auch kleinräumige) Vorschläge entwickelt werden.

Neu vorgeschlagenes Instrument  
Umsetzung: kurzfristig

Federführung: BgA/SE  
In Abstimmung mit: ForumSE

## **Leitziel: Bezahlbares Wohnen**

### Mittelbare Belegung

Der Freistaat Bayern ermöglicht im Rahmen der Wohnraumförderung auch die Vereinbarung „mittelbarer“ Belegungsrechte. Bei diesem Modell erhält der Investor eine Förderung für den Bau von Mietwohnungen. Die Mietpreis- und Belegungsbindungen werden dabei jedoch nicht an den geförderten, neu zu schaffenden Wohnungen, sondern an ungebundene, freie Mietwohnungen aus dem Bestand des Investors begründet. Dieses Instrument ist verstärkt anzuwenden, um eine größtmögliche Zahl an belegungsgebundenen, preisgünstigen Wohnungen zu erhalten.

Bereits bestehendes Instrument  
Umsetzung: laufend

Federführung: Ref VII/SW  
In Abstimmung mit: ---

### Kooperationsverträge

Im Rahmen der Wohnraumförderung sind in Abstimmung mit der Obersten Baubehörde Kooperationsverträge möglich, um beispielsweise Belegungsbindungen auf anderem Wege als durch die Förderung von Wohnungsneubau zu sichern. Der Schwerpunkt der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum liegt jedoch momentan im Neubau von geförderten Wohnungen. Daher ist der Kooperationsvertrag ein Instrument, das mittel- bis langfristig in Einzelfällen als Alternative zur herkömmlichen Förderung zur Verfügung steht.

Neu vorgeschlagenes Instrument  
Umsetzung: mittelfristig

Federführung: Ref VII/SW  
In Abstimmung mit: ---

### Quotenregelung für geförderten Wohnungsbau

Im Rahmen städtebaulicher Verträge wird bei Baurechtsmehrung ein Anteil an gefördertem Wohnungsbau gesichert, der, nach Projektgröße gestaffelt, zwischen 20% und 30% beträgt. Dieses bewährte Verfahren ist fortzuführen.

Bereits bestehendes Instrument  
Umsetzung: laufend

Federführung: Ref VII/SW  
In Abstimmung mit: Stpl

### Konzeptauswahlverfahren bei der Veräußerung städtischer Wohnbau-Grundstücke

Bei Konzeptauswahlverfahren werden die städtischen Grundstücke nicht zum Höchstgebot sondern zu einem vorher fixierten Festpreis an denjenigen Bewerber verkauft, der mit seinem Konzept die jeweiligen Ausschreibungskriterien am besten erfüllt. Das Konzeptauswahlverfahren hat sich bereits bewährt und soll konsequent weiter angewendet werden. Es erscheint sinnvoll, die Auswahlkriterien weiterzuentwickeln, um künftig bei geeigneten Grundstücken auch modellhafte, innovative Ansätze (► siehe Modellprojekte S.5) gezielt zu berücksichtigen und zu unterstützen. Hierfür in Frage kommende Grundstücke sind festzulegen.

Bereits bestehendes Instrument

Federführung: LA

## **Leitziel: Attraktives und innovatives Wohnungsangebot**

### Durchführung von Wettbewerben

Für größere Standorte können mit der Durchführung von Wettbewerben neue Qualitäten geschaffen und innovative Lösungen gefunden werden. Gerade durch die Außensicht der Wettbewerbsteilnehmer können neue Ideen generiert werden, allerdings sind Wettbewerbe mit einem hohen Aufwand an Kosten und Zeit verbunden. Städtebauliche Wettbewerbe sind daher wie bisher für ausgewählte Standorte durchzuführen.

Bereits bestehendes Instrument  
Umsetzung: bei Bedarf

Federführung: Stpl  
In Abstimmung mit: ---

### Unterstützung von Baugemeinschaften

Mit der Unterstützung von Baugemeinschaften soll es Interessenten ermöglicht werden, Wohnprojekte mit besonderen konzeptionellen Ansätzen zu realisieren, die sonst am Markt kaum umsetzbar wären. Die Nachfrage hat sich jedoch bislang als relativ gering erwiesen. Zudem bedürfen Baugemeinschaften über einen längeren Zeitraum eines erheblichen Beratungs- und Betreuungsaufwandes, der von der Verwaltung derzeit nicht geleistet werden kann. Als Ansprechpartner soll daher wie bisher vorrangig „Der Hof - Wohnprojekte Alt und Jung e.V.“ dienen, der von der Stadt im Rahmen des Agenda-21-Prozesses unterstützt wird. Ansonsten sind Baugemeinschaften im Rahmen der Konzeptvergabe künftig auch beim Verkauf von geeigneten städtischen Gebäuden zu berücksichtigen.

Bereits bestehendes Instrument  
Umsetzung: bei Bedarf

Federführung: Ref VII/SW  
In Abstimmung mit: LA

## **Leitziel: Stärkung der Quartiere als Wohnstandorte**

### Aufsteiger im Quartier durch attraktive Wohnungsangebote halten

Mit dem Ziel, Aufsteiger durch attraktive Wohnangebote im Quartier zu halten, soll eine sozio-strukturelle Entmischung von Stadtteilen verhindert werden. Instrumente wie integrierte Stadtentwicklungskonzepte (►siehe folgendes Instrument) oder qualitätsvolle und nachhaltige Nachverdichtungskonzepte (►siehe S.4), mit denen Wohnangebote für einkommensstärkere Haushalte geschaffen werden können, tragen dazu bei, eine sozio-strukturelle Entmischung von Stadtteilen zu verhindern. Bislang fehlen jedoch noch Daten, mit denen sich feststellen lässt, welche Quartiere in Nürnberg vorrangig zu betreuen sind. Dies ist im Zuge der Wohnungsmarktbeobachtung (►siehe S.6) zu untersuchen.

Neu vorgeschlagenes Instrument  
Umsetzung: prüfen, mittelfristig

Federführung: Ref VII/SW  
In Abstimmung mit: StA, Stpl

### Integrierte Entwicklungskonzepte

Die räumlich abgegrenzten bzw. fachlichen integrierten Entwicklungskonzepte (InSEKs) haben sich als Grundlage für Stadtentwicklungsprozesse bewährt. Die Handlungsempfehlungen vorliegender InSEKs dienen u.a. der Priorisierung beim Einsatz vorhandener Förderinstrumente. Ob und wenn ja für welche räumlichen und fachlichen Schwerpunkte das Instrument zusätzlich zum Einsatz kommt, wird ressortübergreifend im Forum SE abgestimmt.

Bereits bestehendes Instrument  
Umsetzung: laufend

Federführung: BgA/SE  
In Abstimmung mit: ämterübergreifend



### Schaffung von Pflegeangeboten im Quartier

Die Zahl der Pflegebedürftigen wird zukünftig steigen. Das Wohnumfeld ist an den demographischen Wandel anzupassen, damit ältere Menschen möglichst lange in gewohnter Umgebung wohnen können. Zentrales Ziel ist es, ausreichend Pflegeangebote im Quartier zu schaffen. Im ambulanten Bereich werden die Leistungen durch private Anbieter erbracht. Im stationären Bereich sind ergänzende Angebote notwendig, die möglichst quartiersnah sein sollten. Dazu sind die Bedarfsplanungen entsprechend weiterzuentwickeln und der Kontakt zu Investoren ist zu intensivieren. Inwieweit es sinnvoll ist, das Thema in die geplante Wohnungsmarktbeobachtung zu integrieren, ist noch zu diskutieren.

Bereits bestehendes Instrument  
Umsetzung: kurz- bis mittelfristig

Federführung: SenA  
In Abstimmung mit: Ref VII/SW, Stpl

### Anpassung des Wohnumfelds - Reduzierung von Barrieren

Das Seniorenamt erarbeitet Lösungsmöglichkeiten zur Reduzierung von Barrieren in Zusammenarbeit mit dem Seniorenrat. Die Umsetzung erfolgt allerdings zumeist in der Zuständigkeit anderer Ämter, denn bei Barrieren handelt es sich nicht nur um Schwellen, sondern auch um Fragen von Beleuchtung, Begrünung, Sitzgelegenheiten etc. Der Informationsaustausch zwischen den Ämtern ist daher zukünftig zu intensivieren um eine bessere Einbindung in Entscheidungsprozesse zu gewährleisten.

Bereits bestehendes Instrument  
Umsetzung: kurz- bis mittelfristig

Federführung: SenA  
In Abstimmung mit: ämterübergreifend

## **Mehr Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteuren**

### Dialogplattformen fortführen

Die Umsetzung des Handlungsprogramms kann nur gemeinsam mit allen Akteuren – Politik, Verwaltung, Wohnungsunternehmen und Investoren – gelingen. Insbesondere die Wohnungswirtschaft ist ein zentraler Partner. Daher werden die bestehenden Dialogplattformen fortgeführt und im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung (►siehe S.6) ausgebaut.

Bereits bestehendes Instrument  
Umsetzung: in Bearbeitung, kurzfristig

Federführung: Ref VII/SW  
In Abstimmung mit: ämterübergreifend

## **2.3 Maßnahmen geringer Priorität**

Bei den Maßnahmen geringer Priorität besteht aktuell kein Handlungsbedarf.

### Umzugsmanagement

Die Idee, den Generationswechsel im Wohnungsbestand durch ein Umzugsmanagement zu befördern, hat sich nach Erfahrungen durch die wbg und andere Städte nicht bewährt und wird daher derzeit nicht als prioritäre Aufgabe der Stadtverwaltung angesehen.

Neu vorgeschlagenes Instrument  
Umsetzung: keine oder langfristig

Federführung: ---  
In Abstimmung mit: ---

### Bündnis für Quartiere

Über die bestehenden Projekte der integrierten Stadtteilentwicklung hinaus, wird seitens der Stadtverwaltung derzeit kein zusätzlicher Bedarf gesehen, dem Vorschlag des Gutachters zu folgen und Bündnisse für Quartiere zu initiieren.

Neu vorgeschlagenes Instrument  
Umsetzung: keine oder langfristig

Federführung: ---  
In Abstimmung mit: ---

# I. Beschluss

TOP: 1.2

---

**Stadtplanungsausschuss**  
**Sitzungsdatum 28.04.2016**  
**öffentlich**

**Betreff:**

Wohnungspolitisches Konzept "Wohnen im Jahr 2025"  
Vorlage des Handlungsprogramms  
hier: Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 19.05.2011

**Abstimmungsergebnis:**

- einstimmig  
 angenommen / beschlossen, mit       :       Stimmen  
 abgelehnt, mit       Stimmen  
 angenommen mit großer Mehrheit  
 abgelehnt mit großer Mehrheit

**Beschlusstext:**

1. Das Handlungsprogramm zum wohnungspolitischen Konzept "Wohnen im Jahr 2025" wird als Grundlage für das weitere Vorgehen beschlossen.
2. Eine Zwischenevaluierung zum Stand der Umsetzung des Handlungsprogramms erfolgt im Rahmen der regelmäßig durchzuführenden Wohnungsmarktbeobachtung.

## II. Ref. VII

### III. Abdruck an:

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Ref. I/OrgA        | <input checked="" type="checkbox"/> BgA/SE         |
| <input type="checkbox"/> Ref. II/Stk        | <input checked="" type="checkbox"/> StA, SenA, UwA |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ref. VI | <input type="checkbox"/>                           |

Vorsitzende(r):

gez. i. V. Vogel

Referent(in):

gez. Dr. Fraas

Schritfführer(in):

gez. Ulrich