

STADT FRIEDRICHSHAFEN	Ausfertigungen: OB, EBM, AVL, PL, STP, BOA, SBA, BSU, RA
Sitzungsvorlage	
Drucksache-Nr. 2016/350	
Dienststelle: Erster Bürgermeister	Unterschrift:
Aktenzeichen:	
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):	
<input checked="" type="checkbox"/> BM Krezer _____	<input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____
<input checked="" type="checkbox"/> BM Köster _____	<input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____

Betreff:	Wohnraum für Friedrichshafen „Zahlen, Daten und Fakten“			
Anlage:	Anlage 1: Übersicht zur zurückliegenden Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung, BBSR-Prognose 2035 zur Bevölkerung, BBSR-Prognose 2030 zum Wohnungsmarkt Anlage 2: Wohnraumschaffung 2012 -2015 und 2016-2019			
Medien:	Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.			
<input type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video (VHS)	<input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: EBM Dr. Köhler; ca. 30 min.

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Finanz- und Verwaltungsausschuss Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE Kultur- und Sozialausschuss Ausschuss für Umwelt und Nachhaltigkeit	06.12.2016	Vorberatung	öffentlich
Ortschaftsrat ORA, ORE, ORR, ORK	08.12.2016	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	12.12.2016	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):

Wohnungsbericht 2013 (GR 10.02.2014, DS 2013/239 und 239/1);

Evaluation der Vergabekriterien für städtische Baugrundstücke (GR 26.10.2015, DS 2015/ V 00206);

Wohnraumförderungsprogramm Stadt Friedrichshafen (GR 02.03.2015, DS 2015/345),
Baulandkataster Friedrichshafen, Ergebnisbericht 2015 (GR 01.06.2015, DS-Nr. 2015 / V 00149);

Überarbeitungsnotwendigkeit Bebauungspläne (GR 17.12.2013, DS-Nr. 2013 / V 00292; GR 08.10.2014, DS-Nr. 2014 / V 00265);

Planungskodex/ Selbstverpflichtung zu Mehrfachbeauftragungen bei städtebaulich relevanten Bauvorhaben (GR 29.11.2014, DS-Nr. 2011 / V 00294) ;

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

ja

nein

Kosten:	<input type="checkbox"/> einmalige Kosten	Betrag:	EUR
	<input type="checkbox"/> jährliche Folgekosten:	Personalkosten Betrag:	EUR
		Sachkosten Betrag:	EUR
Zuschüsse bzw. Beiträge:	<input type="checkbox"/> einmalige Einnahme(n)	Betrag:	EUR
	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)	Betrag:	EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

Städt. Haushalt VWH VMH Fipo:
 Stiftungs-Haushalt VWH VMH Fipo:

Zur Verfügung stehende Mittel

(Planansatz und Haushaltsausgabereist lfd. Jahr): EUR

Noch bereitzustellen: EUR

Deckungsvorschlag: EUR

Beschlussantrag:

1. Der GR nimmt die Ausführungen zu den Punkten 1 bis 4 der Vorlage zur Kenntnis.
2. Der GR nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass durch bereits getroffene politische und genehmigungsrechtliche Entscheidungen nach heutigem Stand zwischen 2016 und 2019 insgesamt ca. 1.480 Wohneinheiten (WE) geschaffen werden können. Dabei handelt es sich um verschiedene bereits eingeleitete oder in Vorbereitung befindliche Bebauungsplanverfahren und genehmigte, z. T. in Bau befindliche oder in Kürze in Bau gehende Baumaßnahmen. Hinzu kommen Ausbauten im Bestand zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes von rund 20 WE pro Jahr.

In diesem Zeitraum entstehen somit jährlich rund 400 neue oder umgebaute WE im gesamten Stadtgebiet und den Ortschaften.

3. Der GR nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass
 - zur Deckung des Eigenbedarfes an Wohnraum für Häfler Bürgerinnen und Bürger und Häfler Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer
 - zur Reduzierung der Wartelisten von Bauplatzinteressenten für Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser,
 - zur Stärkung des Angebotes im Geschosswohnungsbau und
 - zur Schaffung von Wohnraum in der Anschlussunterbringung für Flüchtlinge

im Planungszeitraum ab 2017 jährlich zusätzlich rund 100 weitere Wohneinheiten über Ziffer 1 hinaus zu verwirklichen sind.

Um dieses Ziel zu verwirklichen, müssen zunächst die grundstücksrechtlichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans der Region Bodensee-Oberschwaben darauf hinzuwirken, dass der Stadt ausreichend Potenzial für die Wohnbauflächenentwicklung gewährt wird.

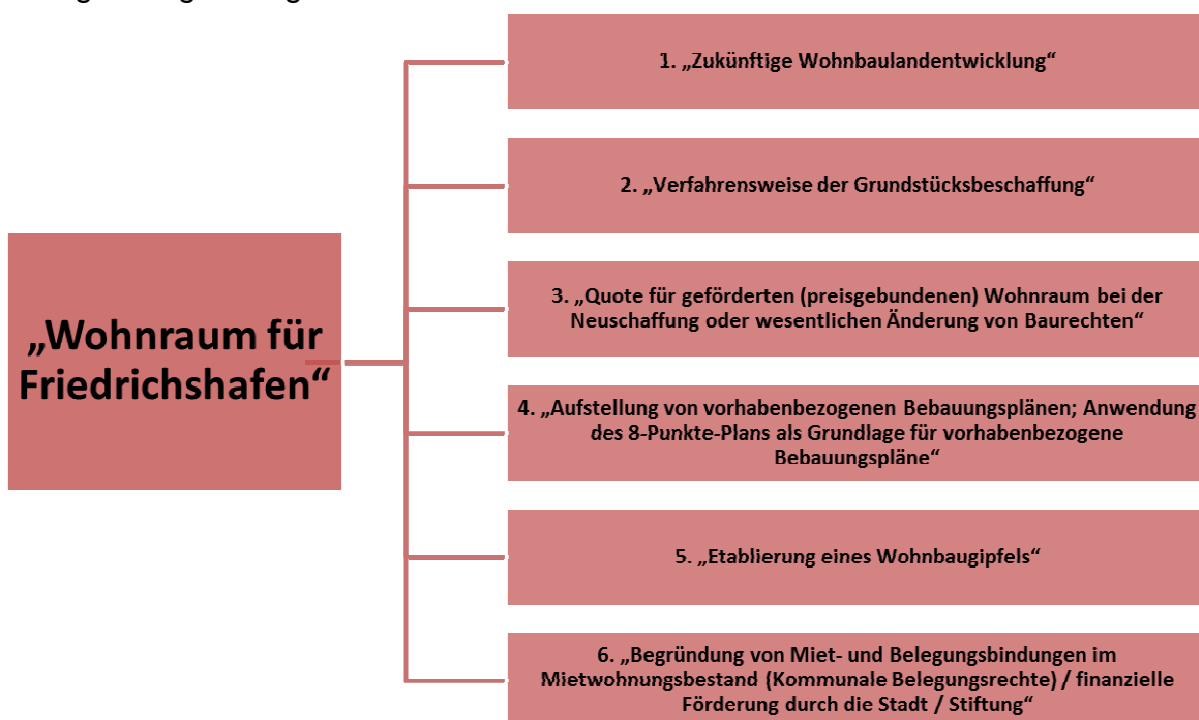
Aufbau der Sitzungsvorlage

Im Rahmen der Sitzungsvorlage „Wohnraum für Friedrichshafen“ werden verschiedene Maßnahmen vorgestellt und in separaten Sitzungsvorlagen erläutert und zur Beschlussfassung vorgestellt.

In der vorliegenden Sitzungsvorlage wird folgendes erörtert:

1. Wo stehen wir?
2. Was kommt auf uns zu?
3. Was leisten wir aktuell im Wohnungsbau, was ist für die nähere Zukunft vorgesehen?

Folgende Maßnahmen und Vorschläge wurden hierzu erarbeitet und werden in separaten Sitzungsvorlagen vorgestellt:



Begründung:

Wie in vielen prosperierenden Großstadtreionen (z. B. München, Stuttgart), aber wie auch in benachbarten Städten (z. B. Konstanz, Ravensburg), so klappt auch in Friedrichshafen das Verhältnis von Angebot und Nachfrage an Wohnraum im Wohnungsmarkt wie auch bei Bauplätzen immer stärker auseinander. Aktuelle Bevölkerungsprognosen zeigen auf, dass unsere Stadt auch in Zukunft eine Zuwanderung aufgrund ihrer Prosperität, insbesondere hier steigender Arbeitsplatzangebote, wie auch der allgemeinen attraktiven Lage (Freizeitqualität, Lebensqualität, Lage am See, Nähe zu den Alpen etc.) aufweisen wird und damit das Missverhältnis von Angebot und Nachfrage eher verstärkt als abgebaut wird. Hinzu kommt nun das Thema Anschlussunterbringung für Flüchtlinge. Diese tritt in beträchtlichen Umfang und vor allem relativ kurzfristig zusätzlich auf. Besonders stark zur Geltung kommt das Wohnungsdefizit bei preisgünstigen Wohnungen. Hier besteht erkennbar die Gefahr, dass ansässige Bevölkerung und Flüchtlinge kurzfristig in eine gewisse „Konkurrenzlage“ geraten.

Aus dieser Situation heraus hat die Verwaltung eine Vorgehensweise entwickelt und empfiehlt hierzu diesen Vorschlag zügig und möglichst umfassend zu beraten und zu beschließen.

Aufgrund des enormen Handlungsdrucks konnten in der Vorlage nicht alle Gesichtspunkte vertiefend untersucht und dargestellt werden. Mit dieser Vorlage sollen konzeptionelle Vorgaben sowie Maßnahmen vorgeschlagen werden, die im Zuständigkeitsbereich der Stadt Friedrichshafen liegen. Nicht thematisiert werden denkbare Vorgaben und Maßnahmen auf Bundes- und Landesebene (z.B. Änderung LBO, Absenkung von energetischen Standards etc.), die zur Schaffung von mehr und vor allem preisgünstigem Wohnraum führen würden.

1. Wo stehen wir?

Anlage 1 kann entnommen werden, wie sich die Bevölkerungszahl in der Stadt Friedrichshafen wie auch im Bodenseekreis seit 1950 entwickelt hat. Allein seit 1975 hat die Einwohnerzahl von Friedrichshafen in einem Zeitraum von 40 Jahren um ca. 14 % zugenommen. Deutlich höher ist die Einwohnerentwicklung im Bodenseekreis. Sie ist prozentual mit ca. 28 % in etwa doppelt so hoch ausgefallen; und dies obwohl die Stadt Friedrichshafen mit knapp ein Drittel Bestandteil des Kreises ist.

Aus den Zahlen wird deutlich, dass bereits in den zurückliegenden Jahren und Jahrzehnten die Aufgabe bestand Wohnraum zu schaffen und dieser auch weitgehend erstellt wurde. Der größere Teil dieses Wohnraumbedarfs wurde allerdings außerhalb des Oberzentrums in der Fläche geschaffen, was als Suburbanisierung oder „Speckgürtelbildung“ bezeichnet wird. Der Einpendlerüberschuss in der Stadt Friedrichshafen von ca. 10.800 Personen pro Tag zeigt deutlich auf, dass in den letzten Jahrzehnten die Wohnraumschaffung zunehmend mit größerer Entfernung zum Arbeitsplatz realisiert wurde. Bei nahezu identischem Flächenverbrauch sind die Fahrtwege stark angewachsen. Das „Idealbild“ einer Stadt der kurzen Wege konnte nicht realisiert werden.

Zugleich ist festzustellen, dass der Bestand an geförderten Wohnungen in den zwischenliegenden Jahren in Friedrichshafen stark abgenommen hat. Die Anzahl der in Friedrichshafen ausgestellten Wohnberechtigungsscheine hat dagegen zugenommen. Im Wohnungsbericht 2014 wurde diese Entwicklung dem Gemeinderat umfassend dargelegt. Im Januar 2015 hatte die Verwaltung den Rat ein Maßnahmenpaket zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums vorgelegt, was dann auch so beschlossen wurde.

Auch bei den Bauplätzen ist eine Verknappung festzustellen. Die Anzahl der Interessenten

an einem Bauplatz nimmt in der im Amt für Vermessung und Liegenschaften diesbezüglich geführten Liste stetig zu. Im Jahr 2013 betrug die Zahl der eingetragenen Personen bzw. der eingetragenen Familien 233. Aktuell liegt sie bei 760.

2. Was kommt auf uns zu?

Im Mai 2015, somit noch recht aktuell, hat der Bund sowohl zur Bevölkerungsentwicklung bis 2035 als auch zur Wohnungsmarktentwicklung bis 2030 zwei Prognosen vorgelegt (Anlage 1). Die Bevölkerungsprognose 2035 ergibt für den Bodenseekreis einen Einwohnerzuwachs von 9,4 % in einem Zeitraum von nur 20 Jahren. Der jährliche Einwohnerzuwachs ist somit voraussichtlich noch etwas stärker als in den zurückliegenden 40 Jahren. Die Prognose setzt dabei jährlich eine Zuwanderung von 200.000 Menschen in die Bundesrepublik Deutschland voraus. Aufgrund der aktuellen Entwicklung hat sich diese Zahl mehr als überholt.

Aus der Wohnungsprognose 2030 geht hervor, dass der Bedarf an zu schaffenden Wohneinheiten (WE) höher ausfällt als der Bevölkerungszuwachs. Bis 2030, also „nur“ in 15 Jahren, sind über 10% mehr an WE im Bodenseekreis erforderlich. Die gegenüber dem Einwohnerzuwachs von 9,4% höhere Zahl von über 10% zusätzlichen Wohnungen erklärt sich dadurch, dass die Haushaltsgröße abnimmt; und zwar sowohl durch eine immer geringere Kinderzahl als auch durch eine zunehmende Zahl von sog. „Single-Haushalten.“ Laut BBSR – Prognose sind bis 2020 jährlich ca. 300 WE zusätzlich erforderlich (siehe Anlage 1).

Kurzfristig hat sich das Thema Flüchtlinge und deren Unterbringung als Handlungserfordernis ergeben. Prognosen zum künftigen Wohnungsbedarf im Sinne der Anschlussunterbringung aus diesem Nachfragesegment sind schwierig. Aktuell rechnet das Landratsamt Bodenseekreis mit 1.500 Flüchtlingen für das Jahr 2016. Dies würde bei einem Verteilungsschlüssel von 27,91% 419 Flüchtlinge für die Stadt Friedrichshafen bedeuten.

In Abhängigkeit von der Höhe der Anerkennungsquote und von dem Umfang des „Familiennachzuges“ und in Abhängigkeit von der durchschnittlichen Haushaltsgröße dürften ca. 200 zusätzliche WE in Friedrichshafen erforderlich sein. Sofern der Flüchtlingszustrom sich in 2016ff und dann auch darüber hinaus fortsetzt, kommt mit entsprechendem zeitlichem Versatz ein weiterer Bedarf hinzu.

Der Bedarf gemäß BBSR Prognose beträgt 300 WE je Jahr und der Mindestbedarf für die Schaffung von WE zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen beträgt jährlich ca. 100 WE.

Für die Stadt Friedrichshafen dürften zwei erkennbare Trends das Erfordernis zur Schaffung von Wohnraum eher verschärfen als abschwächen. Zum Ersten ist generell ein Trend „Zurück in die Stadt“ erkennbar. Bundesweit wachsen die Städte, während der ländliche Raum durch Abwanderung betroffen ist. Zum Zweiten ist erkennbar, dass die Flüchtlinge eher in die Städte drängen. Sie finden dort Arbeit und sie finden dort „Seines- bzw. Ihresgleichen“.

Um dieser Entwicklung gerecht zu werden, um den Nachholbedarf abzudecken und um den vermeintlich höheren Bedarf der Anschlussunterbringung abzudecken, sollten von 2016 bis 2019 ca. 400 zusätzliche WE geschaffen werden. Dies entspricht jährlich durchschnittlich ca. 100 zusätzlichen WE in Friedrichshafen.

3. Was leisten wir aktuell im Wohnungsbau, was ist für die nähere Zukunft vorgesehen?

Aus Anlage 2 geht hervor, dass in der Stadt Friedrichshafen in beachtlichen Größenordnungen bereits Wohnraum geschaffen wird. Von 2012 bis 2015 waren dies ca. 960 WE (entspricht ca. 240 WE je Jahr). Bei den erfolgten Baugenehmigungen ist allerdings zu beachten, dass nicht jede Genehmigung mit einer zusätzlichen Wohneinheit gleichzusetzen ist. In vielen Fällen wurde ein altes Wohngebäude durch ein neues Wohngebäude ersetzt.

Durch bereits getroffene Beschlusslagen bei der Stadt als auch bei Wohnungsbaugesellschaften wird in den kommenden Jahren (2016-2019) erkennbar, wie viel an zusätzlichen Wohneinheiten (WE) voraussichtlich geschaffen wird. Auch durch private Bauträger wird erkennbar Wohnraum geschaffen. Dies geht ebenfalls aus Anlage 2 hervor. Dabei zeigt sich, dass das in 2016 – 2019 erforderliche Wohnungsangebot in einer Größenordnung von 1.480 WE in etwa der Nachfrage von 1.400 WE entspricht. Maßgeblich ist dafür allerdings,

- dass für die Flüchtlinge bis Ende 2016 nur 200 WE und nicht mehr erforderlich sind,
- dass es in den Jahren 2017 und 2018 zu keiner Flüchtlingszuwanderung kommt, und
- dass die angestrebten Bauvorhaben auch allesamt realisiert werden.

In den Jahren 2016 bis 2019 kann jedoch nicht der derzeitige Nachfrageüberhang nennenswert abgebaut werden. Das derzeitige Defizit zwischen Angebot und Nachfrage wird sich ohne zusätzliche Maßnahmen dadurch so in etwa fortsetzen. Es dürfte somit nicht oder nur begrenzt zu einer Reduzierung von Bauplatzinteressenten kommen.

Somit ist eine Intensivierung der Wohnungsbautätigkeit zu prüfen und zu entscheiden. Die Stadtverwaltung schlägt hierzu nachfolgend ein Bündel von verschiedenen Maßnahmen vor. Es ist allerdings bereits an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass alle nachfolgend vorgeschlagenen Maßnahmen bezugsfertige Wohneinheiten erst ab dem Jahr 2017/2018 erzeugen können. Diese Maßnahmen werden in gesonderten Sitzungsvorlagen erörtert und zur Beschlussfassung vorgelegt. Dies erklärt sich dadurch, dass in den meisten Fällen Planungsrecht geschaffen werden muss (ca. 1 Jahr) sowie 1 – 2 Jahre für den Bau von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie WE im Geschosswohnungsbau zu veranschlagen sind.

4. Mehraufwand / Personalmehrung

Im Zusammenhang mit der Wohnraumschaffung für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen, Asylantragstellern und Asylberechtigten aber auch den allgemein „Suchenden“ auf dem Wohnungsmarkt sowie unter Berücksichtigung der neu zu erstellenden Konzeption zur Wohnraumschaffung sind eine Vielzahl von Tätigkeiten und Aufgaben dezernatsübergreifend dazugekommen bzw. es wird die Aufgabenmenge in den bestehenden Arbeitsfeldern erheblich erhöht.

Dies trifft insbesondere auch für die Fachbereiche im DIV zu. Hier ist gegebenenfalls mit Mehraufwand in den Bereichen AVL, PL und ggf. SBA sowie BOA zu rechnen.

Die Bereiche der Wohnbaulandentwicklung und der höhere Bedarf an bebaubaren Flächen für die Wohnraumschaffung führt zu einem Mehraufwand in planerischer (Erstellung von Bebauungsplänen) aber auch rechtlicher (städtebauliche Verträge) Hinsicht.

Durch die Verwaltung und Betreuung der Anschlussunterkünfte erhöht sich der Mehraufwand in den Bereichen der Wohnungsverwaltung sowie der Wohnraumförderung und Wohnberechtigungsscheine.

Die Erschließungsanlagen für die gesteigerte Wohnflächenbereitstellung wären ebenfalls durch die städtischen Fachämter zu errichten und zu betreiben. Sollten Neubauprojekte bzw. Erweiterungs- und Sanierungsmaßnahmen für die Anschlussunterbringung erforderlich werden wäre auch in diesem Bereich mit einem gesteigerten Arbeitsaufwand zu rechnen.

In Abhängigkeit von der Beschlussfassung zu den einzelnen Maßnahmen müssen zur Aufgabenerfüllung erforderlichen Ressourcen (personell und räumlich) in den entsprechenden Planungen (Stellenplan und Haushaltsplan) mit einfließen und Berücksichtigung finden. In diesem Zusammenhang wird auf die entsprechende Sitzungsvorlage zur Stellenschaffung im Rahmen der Flüchtlingsunterbringung / Asyl und die darin bereits enthaltenen Stellen (1 X 1,0 Stellen und 2 X 0,5 Stellen) für den Bereich des DIV hingewiesen. Die über diesen bereits beschlossenen Personalbedarf hinaus gegebenenfalls erforderlichen Stellenmehrungen werden zu gegebener Zeit zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

5. Übergeordnete Stellen (Regionalverband)

Von den übergeordneten Planungsträgern ist der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben für die Siedlungsentwicklung in Friedrichshafen maßgebend. Der Regionalplan befindet sich aktuell in der Fortschreibung. Hieran wird die Stadt Friedrichshafen beteiligt. Die Stadt Friedrichshafen wird im Rahmen ihrer Stellungnahme gegenüber dem Regionalverband anbringen, dass Friedrichshafen auch im nächsten Regionalplan als Siedlungsbereich (Siedlungsschwerpunkt) ausgewiesen wird. Weiter wird die Stadt darauf hinweisen, dass zwischen den Regionalen Grünzügen und den Grünzäsuren ausreichend Flächenpotential für Siedlungsentwicklung bestehen bleibt.

6. Verschiedenes

Zu dieser Vorlage werden mit Ausnahme von Punkt 5 keine Aussagen dazu getroffen, dass eine umfangreiche Schaffung von Wohnraum eine Veränderung in der Flächenpolitik des Landes, Anpassung des Baugesetzbuchs, Änderung der Landesbauordnung u.a. bedarf. Die Zuständigkeiten liegen aber bei übergeordneten Stellen. Es könnte allerdings lediglich über entsprechende Schriftverkehre an die zuständigen Ministerien bzw. Fachbehörden versucht werden Einfluss zu nehmen. Dies erfolgt jedoch bereits über die Kommunalen Spitzenverbände, bei denen die Stadt Mitglied ist. Insofern werden im Rahmen dieser Vorlage keine diesbezüglichen Beschlussvorschläge unterbreitet.