

Stadt Ulm



Wohnungsdebatte
1. Zwischenbericht 2012

Stadt Ulm	1
I. Sachdarstellung	3
1. Übersicht	3
2. Umsetzung der Beschlüsse von 2011	3
2.1. Tabellarische Übersicht der Beschlüsse von 2011.....	4
2.2. Baufertigstellungen pro Jahr.....	5
2.3. Einfamilienhäuser zur Miete.....	9
2.4. Familienfreundliches und barrierefreies Bauen.....	9
2.5. Vergabe von Baugrundstücken in den Ortschaften.....	9
2.6. Baugruppen.....	10
2.7. Bedarf an Wohnraum für besondere Zielgruppen.....	10
3. Wohnraumförderung und preisgünstiger Wohnungsbau	11
3.1. Mietwohnungsmarkt.....	11
3.2. Soziale Wohnraumförderung Mietwohnungsbau.....	12
3.3. Beschlussantrag Nr. 3 – Konzept zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete.....	14
3.4. Beschlussantrag Nr. 4 –Nutzungsmischung in der Kernstadt.....	17
4. Konversionsareale	18
4.1. Hindenburg- und Bleidornkaserne.....	18
4.2. IVECO Brandschutz-Gelände in der Weststadt.....	19
5. Analyse, Trends, Prognosen	20
5.1. Bevölkerungsentwicklung und –vorausrechnung.....	20
5.2. Entwicklung der Haushalte in Ulm.....	22
5.3. Baufertigstellungen.....	23
5.4. Baufertigstellungen Geschosswohnungsbau.....	25
6. Anträge	26

I. Sachdarstellung

1. Übersicht

Im Mai 2011 hat der Ulmer Gemeinderat die Neuausrichtung der Ulmer Wohnungsdebatte beraten und beschlossen (vgl. GD 144/11). Die Beschlüsse umfassen den Planungshorizont 2012 bis 2016. Nach eineinhalb Jahren wird nachfolgend ein erster Bericht über die Umsetzung der Beschlüsse vorgelegt.

Unter Ziffer 2 ist der Stand der Umsetzung der Beschlüsse von 2011 dargestellt. Zur schnellen Übersicht dient die tabellarische Zusammenfassung unter Ziffer 2.1 und im Einzelnen die Ziffern 2.2 bis 2.7.

Die positive Nachricht ist, dass 2011 über 400 Wohneinheiten (WE) fertig gestellt worden sind. Auch steigt weiterhin die Einwohnerzahl von Ulm. Der Bevölkerungszuwachs für 2011 war mit 787 Personen, absolut gesehen, der größte seit dem Jahr 2001. Die Zuwächse resultieren allerdings größtenteils auf der Altersgruppe der 18 bis 25-jährigen (Bildungswanderung).

Die beiden neuen Beschlussanträge Nr. 3 zum preisgünstigen Geschosswohnungsbau und Nr. 4 zum Wohnanteil bei Bürogebäuden sind unter Ziffer 3.3 und 3.4 näher erläutert.

Der Beschlussantrag zu den beiden Kasernenstandorten Hindenburg- und Bleidornkaserne und dem Magirus-Brandschutz-Areal ist unter Ziffer 4 näher begründet.

Unter Ziffer 5 sind Analysen, Trends und Prognosen aus der Debatte im Jahr 2011 entsprechend aktualisiert und teilweise um neue Aspekte insb. der Baufertigstellungszahlen erweitert worden.

Die Anträge aus dem Gemeinderat werden unter Ziffer 6 behandelt.

2. Umsetzung der Beschlüsse von 2011

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass in Ulm in den Jahren 2010 und 2011 die Wohnungsbautätigkeit – nach den schwachen Jahren 2008 und 2009 - wieder deutlich an Fahrt aufgenommen hat. Dies entspricht einem landesweit festzustellenden Trend, der sicherlich auch der Tatsache der derzeit sehr günstigen Baudarlehenfinanzierung und der Attraktivität von Immobilien als Geldanlage geschuldet ist. Andererseits sind die Baufertigstellungskosten (Baukostenindex) bzw. der Kaufpreis im Neubau aber auch im Bestand deutlich angestiegen.

2.1. Tabellarische Übersicht der Beschlüsse von 2011

Beschluss	Umsetzung	Bemerkungen	Ausführlich unter Ziffer:
300 WE/a	ja	415 WE in 2011 (insgesamt) 377 WE in 2011 (in neuen Gebäuden)	2.2 und 5.3
hiervon 100 WE im Einfamilienhausbereich	ja	146 WE in 2011 (Höchststand seit 2001)	2.2 und 5.3
davon 10 Einheiten pro Jahr zur Miete	nein	0 WE in 2011 vorgesehen: 39 Einheiten im Türmle 10 Einheiten im Lettenwald	2.3 und 3.1
200 WE im Geschosswohnungsbau	ja	231 WE in 2011 (Höchststand seit 2000)	2.2
Im Geschosswohnungsbau auf städt. Grundstücken 1/3 der Wohnungen größer/gleich 4 Zimmer	nein	Im Jahr 2013 soll mit dem Bau von ca. 42 großen, familienfreundliche Wohnungen begonnen werden	2.4
Im Geschosswohnungsbau auf städt. Grundstücken grundsätzlich alle Wohnungen barrierefrei	nein	Im Jahr 2013 soll mit dem Bau von ca. 126 barrierefreien Wohnungen nach DIN begonnen werden	2.4
50 % der Baugrundstücke in Ortschaften werden an Interessenten von außerhalb vergeben	ja		2.5
Einrichtung einer Plattform für Baugruppen, Reservierung von Grundstücken	ja	Bislang geringe Nachfrage Durchführung eines Kongresses (siehe Beschlussantrag Nr. 6)	2.6
Ermittlung des Bedarfs an Wohnraum für besondere Zielgruppen und Möglichkeiten zur Bedarfsdeckung aufzeigen	ja	Gutachterliche Untersuchung wird derzeit durchgeführt und soll voraussichtlich bis Mitte 2013 vorliegen.	2.7

2.2. Baufertigstellungen pro Jahr

Bei den Baufertigstellungen für das Jahr 2011 lassen sich im Geschosswohnungsbau – auf Stadtteile bezogen - folgende Wohnungsbauschwerpunkte feststellen:

Weststadt:	95 WE ¹
Eselsberg:	72 WE
Söflingen:	31 WE
Mitte:	23 WE

Im Einfamilienhausbau² waren dies auf Neubaugebiete bezogen:

Jungingen – unter dem Hart:	21 WE
Weststadt – Lindenhöhe:	15 WE
Oststadt – Örlinger / Gutenbergstraße:	11 WE
Eggingen – Steinfeldstraße:	9 WE

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Baufertigstellungszahlen für die Jahre 1996 bis 2011. Detailliertere Analysen hinsichtlich Wohnungsgrößen und Wohnungsbautätigkeit für die Jahre 2009 bis 2011 finden sich unter Ziffer 5.3.

¹ Hiervon 71 WE im so genannten Ersatzbedarf (zur Definition vgl. Ziffer 5.3).

² Der Faktor zwischen Bauplätzen/ Einfamilienhäusern und der Zahl der errichteten Wohneinheiten (teilweise Häuser mit Einliegerwohnung) lag in Ulm in den letzten 3 Jahren im Schnitt bei 1,21.

1	2	3	3 a	3 b	4	5
	WE gesamt	WE in neuen Gebäuden	Davon: WE in Ein- und Zweifamilienhäuser	Davon: WE in Gebäuden mit mehr als 3 WE	Zunahme Wohnungsbestand absolut	Veränderung Einwohner/ a
1996	946	890	146	744	728	- 319
1997	745	629	186	405	719	- 486
1998	628	518	188	301	565	- 138
1999	553	561	187	340	576	197
2000	742	738	306	415	643	863
Durchschnitt	723	667 = 100%	203 = 34%	441 = 66%	646	23
2001	279	267	222	45	250	1051
2002	262	240	136	104	300	763
2003	221	133	89	44	192	387
2004	538	362	145	217	521	389
2005 ³	370	334	133	201	278	208
Durchschnitt	334	267 = 100%	145 = 54%	122 = 46%	308	560
2006	227	203	116	87	143	435
2007	354	303	132	171	218	319
2008	259	141	48	93	192	140
2009	157	161	64	97	116	417
2010	315	271	70	201	272	642
Durchschnitt	262	216 = 100%	86 = 40%	130 = 60%	188	391
2011	415	377	146	231	125 ⁴	787

Tabelle 1: Jährliche Baufertigstellungen in Ulm nach verschiedenen Merkmalen

³ 31.12.2005: Wegfall Eigenheimzulage.

⁴ In den Wohnungsabbrüchen 2011 sind bereits ca. 180 WE des Altbestandes im Wohngebiet Türmlle enthalten.

Erläuterungen zu Tabelle 1:

Die Zahlen in Spalte 2 geben an, wie viele Wohneinheiten insg. im Rahmen von Genehmigungsverfahren nach LBO bzw. Kenntnissgaben auch in bereits bestehenden Wohngebäuden jährlich entstehen.

In Spalte 3 sind die WE aufgeführt, die in neu errichteten Wohngebäuden entstanden sind. Hierbei handelt es sich - von der Nachfrageseite her gesehen - sowohl um Neu- als auch Ersatzbedarf.

In den Spalten 3 a und 3 b wird die Neubaurate nochmals nach der Zahl der Wohneinheiten (Einfamilien- und Geschosswohnungsbau) unterteilt.

In Spalte 4 spiegeln sich zusätzlich die Wohnungsabgänge z.B. durch Umwidmung oder Abriss wieder, die nicht ersetzt werden.

Ausblick über Bautätigkeit 2012 - 2016

Für die Jahre 2012 bis 2016 sind die in Spalte 3 aufgeführten Wohneinheiten geplant. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass es bei der Realisierung der projektierten Baugebiete zu Verzögerungen kommen kann bzw. andere Projekte zeitlich vorgezogen werden. Die Planung und Entwicklung von Wohnungsbauvorhaben hängt oftmals von Faktoren ab, die von der Stadt Ulm nicht beeinflusst werden können. Somit handelt es sich hiermit um eine grobe Vorausschau.

In Spalte 2 sind die für das Baugebiet insgesamt vorgesehenen Wohneinheiten aufgelistet. Diese werden teilweise erst über das Jahr 2016 hinaus einer Realisierung zugeführt (vgl. hierzu auch den Zeitraum 2012 bis 2016 in Spalte 3).

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass die Auflistung gegenüber der Berichterstattung im Mai 2011 (vgl. GD 144/11) an die aktuelle Entwicklung angepasst worden ist. Es sind hierdurch im Schnitt ca. 40 WE/a – ausschließlich in der Innenentwicklung – hinzugekommen. Dies ist auf Grund der sich seit 2011 weiter verschärften Wohnungsknappheit und Immobilien- und Mietpreisentwicklung zu begrüßen. Hierdurch können auch die hinsichtlich ihrer Bautätigkeit sehr schwachen Jahre 2008 und 2009 zumindest teilweise kompensiert werden.

1	2	3	4	5
Baugebiete je Stadtteil	WE Baugebiet - gesamt	WE 2012 – 2016	Davon Geschosswohnungsbau (in WE) 2012 - 2016	
			Auf privaten Grundstü- cken	Auf städtischen Grund- stücken
Stadtteile				
Mitte				
Marchthaler Straße	120	100	100	
Karlstraße - Tankstelle	60	60	60	
Oststadt				
Klinikum Safranberg	250	150		150
Bethesda	68	68	68	
Bachstr./ Wichernstr.	50	50		50 (Erwerb von Land)
Böfingen				
Lettenwald	550	450		225
Weststadt				
Masterplan Kuhberg	360	220		220
Dichterviertel	500	50	50	
Wörth-Seydlitz-Blücherstr.	45	45	45	
Engelbergstr.	40	40	40	
Gummi-Welz	150	50	50	
Lindenhöhe	150	15		
Nüblingweg	40	40		40
Söflingen				
Stadtregal	16 (Rest)	16	16	
Krankenhaus	40	40	40	
Eselsberg				
Virchowstraße	26	26		26
Wiblingen				
Am Unterweiler Weg (in Realisierung)	90	90	-	
Am Pranger (mittlerweile bebaut)	48	48	48	
Donautal		-	-	
Grimmelfingen		-	-	
Ortschaften				
Jungingen				
Unter dem Hart (in Realisierung)	180	95	-	
Mähringen				
Kreuzsteig	33	33	-	
Lehr				
Beim Wengenholz	200	100		40
Eggingen				
Steinfeldstr./ Ulmer Weg (Rest)	30	30	-	
Ermingen		-	-	
Einsingen				
Bei den Morgen (Rest)	35	35	-	
Hagäcker	65	25	-	
Unterweiler				
Breite-Ost (Rest)	15	15	-	
Donaustetten-Gögglingen		-	-	
Beim Brückle	130	20	-	
Summe Stadtteile	2.603	1.558	517	711
Summe Ortschaften	688	353		40
Summe Gesamt	3.291	1.911		1.268
<i>Pro Jahr</i>	-	382		254

Tabelle 2: Projektierte Baugebiete 2012 – 2016 mit Anteil Geschosswohnungsbau

2.3. Einfamilienhäuser zur Miete

Im Projekt „Wohnen am Türmler“ sind insgesamt 39 Reihenhäuser zur Miete geplant. Bauherrin ist die UWS.

Des Weiteren können voraussichtlich im Baugebiet „Am Lettenwald“ weitere 10 Reihenhäuser zur Miete errichtet werden. Eine Mietbindung über 10 Jahre wird vertraglich geregelt. Geplant ist deren Errichtung im 2. BA ab dem Jahre 2014. Es handelt sich hier um private Investoren.

2.4. Familienfreundliches und barrierefreies Bauen

Seit der Beschlussfassung im Mai 2011 konnten bis dato noch keine Geschosswohnungsbauprojekte auf städtischen Grundstücken realisiert werden. Im Jahr 2013 soll mit dem Bau der ersten großen, familienfreundlichen und barrierefreien Wohnungen, wie folgt begonnen werden:

Vorhaben/ Baugebiet	Wohneinheiten	Bemerkungen
Nüblingweg	40	Vorhabenträger: uh
Lettenwald	60	in Passivhausdämmstandard
Virchowstraße 58, 60	26	Vorhabenträger: UWS
Summe	126	

Von diesen 126 WE entstehen 100 % barrierefrei nach DIN 18025 Teil 2 und ca. 42 WE als familiengerechte 4 – oder mehr-Zimmer-Wohnung. Die Errichtung durch die UWS und die Ulmer Heimstätte (uh) gewährleistet eine sozialverträgliche Mietpreisgestaltung.

Mittelfristig liegen die diesbezüglichen Schwerpunkte in den Baugebieten „Am Lettenwald“, „Klinikum Safranberg“ und „Masterplan Kuhberg“.

Am Lettenwald werden im bis ca. Ende 2014 voraussichtlich weitere 70 Wohnungen hinzukommen:

- 30 WE / Bauträger UWS
- 40 WE / privater Bauträger

2.5. Vergabe von Baugrundstücken in den Ortschaften

Im Rahmen der Wohnungsdebatte 2011 wurde die Verwaltung vom Gemeinderat beauftragt, Grundstücke in den Neubaugebieten der Ortsteile auch an Interessenten von außerhalb zu vergeben.

Vom Gemeinderat wurde der Antrag gestellt 50% dieser Grundstücke, in enger Abstimmung mit den Ortsverwaltungen, an nicht in den jeweiligen Ortsteilen ansässige Interessenten aus Ulm oder an Interessenten von außerhalb zu vergeben.

Diese Vorgabe wurde im Jahr 2011 vollständig erfüllt. Es wurden je 11 Grundstücke an Ortsansässige und nicht in den Ortsteilen ansässige Interessenten vergeben.

Für das Jahr 2012 ist abzusehen, dass auch hier das gewünschte Verhältnis erreicht wird.

2.6. Baugruppen

Die Plattform für Baugruppen wurde im Jahr 2012 eingerichtet. Über den Internetauftritt der Stadt Ulm können hierzu weitere Informationen abgerufen werden.

Das erste Baugruppenprojekt seit der Beschlussfassung soll in Böfingen am Hafenberg realisiert werden. Das Vorhaben ist unter den Oberbegriffen "Mehrgenerationenwohnen/ Baugruppen" im Hauptausschuss vorgetragen worden. Es handelt sich hierbei um ein Vorhaben im Geschosswohnungsbau (6 WE/ 6 Parteien).

Im Baugebiet „Am Lettenwald“ hat die Abteilung Liegenschaften je ½ Cluster für Baugruppen und Mehrgenerationenwohnen reserviert.

In Wiblingen steht nach wie vor ein Grundstück für die Bebauung durch Baugruppen zur Verfügung. Bewerber dafür gab es weder im Jahr 2011 noch in 2012.

Darüber hinaus wurden im Jahr 2012 alle Bewerber um Baugrundstücke im Baugebiet Lettenwald um Auskunft gebeten, ob von deren Seite Interesse an der Bauform "Baugruppe" besteht.

Der Rücklauf ergab folgendes Ergebnis:

- 4 Bewerber interessieren sich für das Bauen in Baugruppen
- 43 Bewerber gaben an, sich alternativ zum Einfamilienhausgrundstück auch für das Bauen in Baugruppen zu interessieren.

Zur weiteren Information und Bewerbung von Baugruppenprojekten in Ulm beabsichtigt die Verwaltung, im Frühjahr 2013 hierzu einen Kongress zu dem Thema mit externen Referenten durchzuführen. Beabsichtigt wird hiermit, solche Projekte auch auf privaten, innerstädtischen Grundstücken voranzutreiben, da gerade hier Potential für Baugruppenprojekte im Geschosswohnungsbau vorhanden ist.

2.7. Bedarf an Wohnraum für besondere Zielgruppen

Im Mai 2012 wurde das Büro Weeber + Partner (Institut für Stadtplanung und Sozialforschung GbR) beauftragt ein Gutachten hinsichtlich des Bedarfs an Wohnraum für besondere Zielgruppen zu erstellen.

Das Gutachten untersucht, was der derzeitige und zukünftige Bedarf bei der Wohnversorgung von Haushalten in gefährdeten Lebenslagen ist. Die untersuchte Zielgruppe sind dabei Menschen mit persönlichem Hilfebedarf und Wohnungsproblemen.

Weiterhin soll das Gutachten feststellen, wie die Haushalte in gefährdeten Lebenslagen mit dem notwendigen Wohnraum effizient versorgt werden können und darstellen, welche Maßnahmen zur Optimierung und Weiterentwicklung der Versorgung geeignet sind.

Das Gutachten gliedert sich in zwei Teile, die nacheinander beauftragt werden.

Teil 1 enthält die Ermittlung des derzeitigen und zukünftigen Bedarfs. Teil 2 beinhaltet die Maßnahmen zur Optimierung und Weiterentwicklung der Versorgung.

Teil 1 wird bis zum Frühsommer 2013 vorliegen.

Bei der Erstellung des Gutachtens sind neben der strategischen Sozialplanung und den Abteilungen aus dem Fachbereich Bildung und Soziales, Ältere, Behinderte, Integration (ABI) und Familie, Kinder und Jugendliche (FAM) auch die UWS, die LIGA der freien Wohlfahrtspflege und die Abteilungen LI und SUB in einer begleitenden Projektgruppe eingebunden. Weitere freien Träger und Wohnungsbauunternehmen sind im Rahmen einer Befragung beteiligt.

3. Wohnraumförderung und preisgünstiger Wohnungsbau

3.1. Mietwohnungsmarkt

UWS:

Der Wohnungsbestand der UWS entwickelte sich wie folgt:

Mietwohnungsbestand	2011	(2010)
	Wohnungen	Wohnungen
Zu Beginn des Geschäftsjahres	6.825	6.801
Zugang durch Neubau und Modernisierung	30	38
Zugang durch Erwerb	1	1
Abgang durch Verkauf	6	13
Abgang, sonstiger (z.B. Abbruch)	80	2
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	6.770	6.825

Folgende Projekte sind in den nächsten Jahren geplant:

Ersatzbebauung:

„Wohnen am Türmlle“	177 WE
Sedanstraße 120/122	14 WE

Neubau:

Virchowstraße 58, 60	26 WE
Lettenwald	ca. 60 WE

Darüber hinaus plant die UWS, sich zukünftig in weiteren Baugebieten im Mietwohnungsneubau zu engagieren.

Weitere Entwicklungen

Für das Baugebiet Am Lettenwald planen mehrere private Investoren, Ihren Wohnungsbestand im Eigentum zu behalten und entsprechend zu vermieten. Der Abteilung Liegenschaften liegen derzeit für 85 der insg. ca. 300 geplanten WE im Geschosswohnungsbau Interessenbekundungen hierfür vor.

3.2. Soziale Wohnraumförderung Mietwohnungsbau

Mit den derzeit vorhandenen Rahmenbedingungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes ist die Errichtung von neuen preisgebundenen Wohnungen nicht möglich. Trotz erheblich gesteigerter Neubautätigkeit wird das Programm der Landesregierung landesweit nicht abgerufen. Die derzeit zugrunde gelegte Förderung über Zinssubventionen ist im derzeitigen Finanzierungsumfeld nicht realistisch und führt bei Inanspruchnahme zu negativen Eigenkapitalverzinsungen.

Im Rahmen der derzeit laufenden Gespräche zwischen den wohnungswirtschaftlichen Verbänden mit der Landesregierung soll eine grundlegende Veränderung der Rahmenbedingungen erarbeitet werden, um zukünftig wieder geförderten Wohnraum realisieren zu können. Im Fokus stehen z.B. die Einführung von investiven Anteilen, die Bereinigung des Programms von systemfremden Bestandteilen (z.B. energetische Forderungen), die Integration in Bestandssanierungen und vorhandene Förderprogramme (z.B. „Soziale Stadt“). Darüber hinaus sind Gesichtspunkte der Flexibilisierung von zumutbaren Flächen beim berechtigten Personenkreis im Hinblick auf barrierefreies Bauen oder Alleinerziehende sowie die Flexibilisierung und Ausweitung der Einkommensgrenzen Bestandteil der Diskussion.

Zum 31.12.2010 gab es in Ulm 2.282 öffentlich geförderte Wohnungen.

Die Mietentwicklung wird bei den knapp 7.000 Wohnungen der UWS unabhängig von der Bindung sozialverträglich und bezahlbar gestaltet. Bei einer Durchschnittsmiete des Bestandes von 4,81 €/m² beträgt der Unterschied in der Durchschnittsmiete zwischen geförderten (4,40 €/m²) und frei finanzierten Wohnungen (4,95 €/m²) lediglich 0,55 €/m² bzw. 11 %. Die Mieten von über 98 % der Wohnungen der UWS liegen unterhalb des Mittelwertes des Mietspiegels der Stadt Ulm, davon sogar 48 % unterhalb der Untergrenze des Mietspiegelwertes.

Die wohnungswirtschaftlichen Verbände Baden-Württembergs, die Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen und der Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen, haben bereits seit geraumer Zeit die Notwendigkeit der grundsätzlichen Umgestaltung der Landeswohnraumförderung erkannt und den konkreten Änderungsbedarf an die Landesregierung adressiert. Die Stadt Ulm schließt sich den dort formulierten Forderungen und Ansätzen ausdrücklich an und bittet die Landesregierung um Überarbeitung der baden-württembergischen Wohnraumförderung, insbesondere der Mietwohnraumförderung, in folgenden Einzelpunkten:

1. Erhöhung des Fördervolumens für den Mietwohnungsbau und Übertragung nicht abgerufener Fördergelder auf Folgejahre:
Da die Mittel für 2012 auf Grund des unattraktiven Landeswohnraumförderungsprogramms nur in sehr geringem Umfang abgerufen wurden, sollen diese in das nächste Haushaltsjahr übertragen werden. Um die Wohnbauförderung zu verstetigen und nennenswerte Fertigstellungszahlen zu erreichen, soll das Gesamtvolumen deutlich angehoben werden.
2. Umwandlung der Zinsförderung in eine Zuschussförderung:
Da die aktuellen Zinskonditionen am Kapitalmarkt für die Wohnungsbauunternehmen sehr günstig sind, ist eine Subventionierung des bereits sehr günstigen Zinssatzes nicht zielführend. Eine zwingend notwendige Alternative ist der direkte Zuschuss zur Stärkung des Eigenkapitals.

3. Anpassung und Differenzierung der Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein:
Die Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein, Wohngeld und andere Wohnzuschüsse müssen an die reale Einkommens- und Verbraucherpreisentwicklung gekoppelt werden um zu vermeiden, dass immer mehr Menschen aus der Förderung herausfallen. Darüber hinaus soll analog zu anderen Bundesländern ein Staffelmodell eingeführt werden, um auch den Anforderungen von Beziehern geringer Einkommen Rechnung zu tragen (z.B. WBS+40 %).
4. Flexibilisierung der Grenzwerte der Wohnungsgrößen:
Insbesondere vor dem Hintergrund einer alternden Gesellschaft wird es notwendig, Wohnungen barrierefrei auszustatten. Die damit verbundenen deutlich größeren Bewegungsflächen ziehen eine ca. 10 % größere Wohnfläche nach sich. Um auch älteren Menschen den Bezug einer geförderten Wohnung zu ermöglichen, ist eine Anpassung der Wohnungsobergrenzen, ggf. unter dem Vorbehalt der barrierefreien oder -armen Ausstattung notwendig.
5. Umfassende Förderung von Bestandssanierungen:
Da der zu erwartende Bedarf an preiswerten Wohnungen nicht allein durch den Neubau gedeckt werden wird können, ist die Einbeziehung des Wohnungsbestandes, insbesondere bei Sanierungsvorhaben, geboten.
6. Keine energetische Zusatzanforderungen ohne Ausgleich:
Energetische Zusatzanforderungen über die gesetzlichen Bestimmungen hinaus ziehen stets zusätzliche Investitionskosten und eine höhere Kaltmiete nach sich. Vor dem Hintergrund des geplanten preiswerten Wohnungsbaus ist dies kontraproduktiv. Diese Zusatzanforderungen müssen durch einen entsprechenden Subventionswert ausgeglichen werden. Die Koppelung der beiden Förderziele ist an dieser Stelle kontraproduktiv. Das Argument der geringeren Heizkosten greift nicht, da diese einerseits die höheren Investitionskosten nicht mehr ausgleichen und andererseits dem Mieter zugutekommen und nicht dem Wohnungsunternehmen („Investoren-Nutzer-Dilemma“). Eine höhere Kaltmiete, die eigentlich subventioniert werden soll, wäre die Folge.
7. Engere Verzahnung der Wohnungsbauförderung und der Städtebauförderung:
Insbesondere das Programm „Soziale Stadt“ hat sich in den letzten Jahren als sehr erfolgreich erwiesen. Eine bevorzugte Ausreichung von Fördermitteln oder eine zusätzliche Förderkomponente in ausgewiesenen Sanierungsgebieten können helfen, formulierte städtebauliche und sozialpolitische Zielstellungen zu erreichen.

8. Entbürokratisierung der Wohnungsbauförderung:
Bei Antragstellung, Abwicklung und Umsetzung der Wohnungsbauförderung sind teilweise erhebliche bürokratische Aufwendungen notwendig. Eine Vereinfachung dieser und eine Verlagerung von Entscheidungskompetenzen auf die kommunale Ebene erhöht dabei die Effizienz des Gesamtverfahrens.

Die Verwaltung schlägt vor, diese auf die städtische Sichtweise angepassten Forderungen über folgende Institutionen an das Land zu richten:

- Oberbürgermeister
- Städtetag Baden-Württemberg
- Verbandsgremien Wohnungswirtschaft (über UWS)
- Landtagsabgeordnete
- SAN/ Arbeitsgemeinschaft der Sanierungsträger

3.3. Beschlussantrag Nr. 3 – Konzept zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete

Das Wohnen in Ulm hat sich in den letzten drei Jahren deutlich verteuert. Dies gilt sowohl für das Wohnen zur Miete als auch für den Erwerb von Eigentum.

Die durchschnittliche Angebotsmiete hat sich in Ulm von ca. 7 € im Jahr 2007 auf ca. 7,90 € im Jahr 2011 - also um durchschnittlich 12 % - erhöht.⁵

Die Preise für Eigentumswohnungen im Erstkauf sind in Ulm seit dem Jahr 2007 stark gestiegen. Die Preissteigerung von 2007 bis zum Jahr 2011 liegt bei rund 50 %.

Des Weiteren hat sich die bereits zur Wohnungsdebatte 2011 festgestellte Abwanderung von Familien mit Kindern ins Umland von Ulm in den letzten drei Jahren weiter fortgesetzt (vgl. hierzu Ziffer 5.1).

Daneben wird in Ulm, aus den unter Ziffer 3.2 dargelegten Gründen, kein geförderter Wohnraum mehr realisiert. Der letzte geförderte Mietwohnungsbau in Ulm in einer Größenordnung von fünf WE datiert aus dem Jahr 2001. Im Jahr 2011 wurden fünf Reihenhäuser im geförderten Wohnungsbau errichtet. Dies stellt einen Sonderfall dar.

Definition der Zielgruppe für preisgünstiges Wohnen

In der nachfolgenden Tabelle sind zunächst die Bevölkerungsgruppen aufgelistet, für die bereits derzeit eine finanzielle Unterstützung zum Wohnen durch die Stadt Ulm bzw. das Land geleistet wird. Auf Einzelheiten und Fördervoraussetzungen kann an dieser Stelle nicht eingegangen werden.

Bei den Neuanträgen für Wohnberechtigungsscheine (dieser ist Voraussetzung für den Bezug einer geförderten Wohnung) ist anzumerken, dass für diesen Interessentenkreis in Ulm jährlich rund 200 Wohnungen zur Verfügung stehen. Dies erfolgt derzeit nur durch Auflösung bestehender Mietverhältnisse. Die Einkommensgrenze für den Förderjahrgang für Wohnungen älter als 2008 liegt hier z. B. für eine 4-köpfige Familie bei einem Familieneinkommen (ohne Kindergeld) von brutto 46.600 €/a.

Für neue Sozialwohnungen ab 2009, die es in Ulm so gut wie nicht gibt, liegt diese Einkommensgrenze bei 54.750 €/a (4-Personenhaushalt).

5

L-Bank-Studie, „Wohnungsmarktbeobachtung 2011“ (Stand: Juni 2012), S. 35.

	Anzahl Bedarfsgemeinschaften/ Haushalte	Finanzielle Aufwendungen Bund/ Land/ Stadt Ulm pro Jahr	Versorgungsgrad in Ulm
Empfänger von sozialer Grundsicherung ⁶	4.320	19,71 Mio. Euro ⁷ (Bund und Stadt)	Rechtsanspruch
Wohngeld	1.329	2,47 Mio. Euro (Land)	Rechtsanspruch
Wohnberechtigungsschein	886 (Neuanträge)	nicht bezifferbar	kein Rechtsanspruch auf geförderte Wohnung

Tabelle 3: Finanzielle Unterstützung beim Wohnen nach verschiedenen Merkmalen für das Jahr 2011

Quelle: Fachbereich Bildung und Soziales, SUB I – Team Wohnen

Die Deckung des o.g. Wohnungsbedarfs für Empfänger sozialer Mindestsicherung und von Wohngeld kann nicht durch die geplante Ulmer Förderung erfolgen. Hier bleibt auch zukünftig die Landeswohnraumförderung grundlegende Voraussetzung für die Bereitstellung entsprechenden Wohnraums (zu den Modifizierungsvorschlägen der Stadt Ulm vgl. Ziffer 3.2). Darüber hinaus gilt es, bestehenden Wohnraum für diese Zielgruppen in Ulm mengenmäßig auf einem entsprechenden Niveau zu halten.

Zunächst gilt dies natürlich auch für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein, deren Einkommen deutlich unter den oben dargelegten Einkommensgrenzen liegt. Bei Haushalten, die an die Einkommensgrenzen heranreichen, handelt es sich aber durchaus um Familien bzw. Personen mit einem durchschnittlichen Einkommen. Diese Haushalte stellen die Zielgruppe für die neue Ulmer Förderung zum preisgünstigen Wohnraum dar.

Definition preiswerter Wohnraum

Als Maßstab für den Begriff „preiswerter Wohnraum“ schlägt die Verwaltung den Mittelwert des Mietpiegels Ulm/Neu-Ulm 2012 vor. Für eine 100 m² große Neubauwohnung läge der Mietpreis pro m² Wohnfläche dann bei 7,51 € Kaltmiete, für eine 50 m²–Wohnung läge die Monatsmiete durch die bestehende Staffelung bei 405 € bzw. 8,11 €/m². Derzeit werden in Ulm in diesem Preissegment nur von der UWS und den ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen neue Wohnungen errichtet. Die gesellschaftliche Aufgabe, preiswerten Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung zu schaffen, darf nicht allein auf die städtischen Gesellschaften und die Baugenossenschaften abgewälzt werden. Auch die privaten Bauträger sollen in diesem Preissegment künftig einen Beitrag leisten.

Es geht hier nicht um geförderten Wohnungsbau mit Sozialbindung. Vielmehr geht es darum, dem normalverdienenden Haushalt bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

⁶ Empfänger sozialer Grundsicherung sind Empfänger von Alg 2 (nach dem SGB II) und Empfänger verschiedener Formen der Sozialhilfe (nach SGB XII).

⁷ Da derzeit keine genauen Zahlen für die Kosten der Unterkunft im SGB XII vorliegen, wurde die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften im SG XII mit den Kosten der Unterkunft pro Bedarfsgemeinschaft im SGB II (4561 Euro im Jahr) multipliziert. Die vorliegende Gesamtzahl stellt deshalb eine grobe Abschätzung der Kosten dar.

Ein Weg sind privatrechtliche Verpflichtungen auf städtischen Grundstücken. Ein zweiter Weg sind Vereinbarungen in öffentlich-rechtlichen Verträgen (z. B. durch Städtebauliche Verträge). Solche Vereinbarungen können immer dann getroffen werden, wenn neues Baurecht geschaffen wird, d. h. wenn der Gemeinderat für das Projekt einen Bebauungsplan beschließen muss. Der Grundgedanke dabei ist, die Wertsteigerung des Grundstücks, die durch den Beschluss des Gemeinderats bewirkt wird, im Sinne einer sozialen Bodennutzung im rechtlich zulässigen Rahmen anzulegen. Die teuren Großstädte, etwa Stuttgart und München, haben seit Jahren bewährte Modelle. Für Ulm müssen diese Erfahrungen ausgewertet und adaptiert werden.

Die Verwaltung wird bis Mitte 2013 Verfahrensweisen entwickeln und dem Gemeinderat vorlegen. Aus Sicht der Verwaltung sollte ein Anteil von 20% preiswerter Wohnungen am privaten Geschosswohnungsbau in Ulm angestrebt werden. Die Verhandlung und Überwachung der notwendigen Vereinbarungen mit den privaten Bauträgern ist mit personellem Mehraufwand gegenüber der heutigen Praxis verbunden.

In den folgenden Baugebieten könnte demnach bis 2016 preisgünstiger Wohnraum zur Miete entstehen.

Baugebiet	Prozentualer Anteil	Anzahl WE
Lettenwald (2. Vergaberunde)	50 %	45
Egginger Weg	50 %	110
Safranberg	20 %	30
Dichterviertel	20 %	10
Gesamt		195

Die 50 % im Lettenwald ergeben sich daraus, dass in der bereits abgeschlossenen ersten Vergaberunde etwas mehr Wohnungen entstehen werden und somit im Durchschnitt die 20 % erreicht werden. Am Egginger Weg begründet sich der prozentuale Anteil mit den Zielen des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs „Wohnquartier am Egginger Weg“ (vgl. GD 267/12). Auf dem Gelände soll gem. Auslobungstext ein Wohngebiet mit vielfältigen Wohnungsangeboten als Geschosswohnungsbau entwickelt werden, das schwerpunktmäßig bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bietet.

3.4. Beschlussantrag Nr. 4 –Nutzungsmischung in der Kernstadt

Die Verödung der Innenstädte ist seit langem ein Schlagwort in der städtebaulichen Diskussion. Dies liegt an der fehlenden Nutzungsmischung durch das Wohnen. Geschäfts-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen überwiegen. Die so genannten „Tageseinwohner“ verlassen nach Feierabend die Stadt.

Nun hat Ulm diesbezüglich sicherlich nicht die gleichen Probleme wie die großen Großstädte, bspw. Frankfurt am Main. Allenfalls in der Hauptfußgängerzone von Ulm ist nachts – auf Grund der Hauptnutzung Einkaufen – eine Verödung festzustellen. Ansonsten ist die Ulmer Kernstadt Nutzungsgemischt. Dies hat auch eine Bestandsaufnahme der Nutzung im 1. Obergeschoss im Rahmen des Innenstadtprogramms 2025 ergeben. Nutzungsmischung gerade durch das Wohnen belebt die Innenstädte, ist nachhaltig, mittlerweile auch wieder sehr beliebt und „angesagt“ und stellt einen Gewinn an Sicherheit für die gesamte Stadtgesellschaft dar.

Die Situation in Ulm ist dennoch keine Selbstverständlichkeit und sollte daher weiter gestärkt und fortentwickelt werden.

Zielgruppe sind hier in erster Linie Singles und Haushalte ohne Kinder, die insb. durch Bildungswanderung ausgelöst, nach Ulm gekommen sind und hier längerfristig bleiben wollen. Darüber hinaus gibt es auch den Rückkehrer in die Stadt in der Altersgruppe 60 +. Für diese Zielgruppen soll es in Ulm auch weiterhin attraktiv sein, direkt in der Innenstadt zu wohnen. Hier ist hier nicht nur die Altstadt gemeint, sondern die Stadtteile Weststadt, Mitte und Oststadt.

Bei zahlreichen aktuellen Bauprojekten konnte eine Nutzungsmischung erreicht werden, wie z.B. den Projekten am Ehinger Tor, Wengentor, Frauenstraße 1 und 34. In den Hauptgeschäftszonen ist Wohnen die Ausnahme.

Durch einen entsprechenden Gemeinderatsbeschluss soll die Verwaltung beauftragt werden, für Geschäfts-, Büro- und Dienstleistungsprojekte auf städtischen Grundstücken oder auf Grundstücken, für die neues Baurecht geschaffen wird, durch städtebaulichen Vertrag entsprechende Regelungen zu treffen.

Ein Anteil von 20 % der Bruttogeschossfläche erscheint dabei als angemessen, um einen Wohnanteil von ausreichendem Gewicht und einer gewissen Zahl an Wohnungen gewährleisten zu können.

4. Konversionsareale

4.1. Hindenburg- und Bleidornkaserne

Die Kasernenareale Hindenburgkaserne am Eselsberg und Bleidornkaserne in der Weststadt stellen zwei derzeit militärisch genutzte Bereiche dar. Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbands Ulm sind sie als Sonderbaufläche „Bund“ dargestellt. Für die Hindenburgkaserne gibt es keinen Bebauungsplan, für die Bleidornkaserne besteht für Teile ein alter Fluchtlinienplan. Das Bundesministerium der Verteidigung plant, diese Kasernenstandorte mittelfristig aufzulösen. Nach Beendigung der militärischen Nutzung besteht auf dem Gelände kein Baurecht für zivile Nutzungen.

Die beiden Areale liegen jeweils im bebauten Siedlungsgebiet und werden zukünftig von der Straßenbahn erschlossen. Die notwendige soziale und technische Infrastruktur im Umfeld der Areale ist vorhanden. Daher haben diese Gebiete nach Abzug durch die Bundeswehr eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Ulm. Die Stadt will beide Areale zum entwicklungsunbeeinflussten Wert erwerben. Deshalb schlägt die Verwaltung vor, durch den Beschluss einer Entwicklungssatzung gegenüber dem Bund klare Zeichen zu setzen. Die Entwicklungssatzung schließt den Verkauf der Kaserne an Dritte aus.

Für die Hindenburgkaserne, die voraussichtlich 2015 frei wird, hat die Verwaltung schon konkrete Entwicklungsziele und Leitbilder formuliert. Die Bleidornkaserne wird später frei. Ein genauer Zeitpunkt steht hier noch nicht fest. Zu beiden Quartieren soll ein breit angelegter Bürgerdialog organisiert werden. Auf Basis der Ergebnisse des Dialogs soll die Auslobung städtebaulicher Planungswettbewerbe angestrebt werden.

Die Notwendigkeit einer einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung wird wie folgt begründet:

Für Ulm besteht eine mittel- bis langfristig sehr hohe Wohnungsnachfrage, die insb. im preisgünstigen Segment derzeit nicht zu befriedigen ist. Auf Grund der Bevölkerungsprognose für Ulm ist auch noch für die nächsten zehn Jahre mit einem erhöhten Bedarf an Wohnungen zu rechnen. Am Eselsberg ist, auf Grund der räumlichen Nähe zur Wissenschaftsstadt darüber hinaus ein erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten zu decken.

Nach Auffassung der Verwaltung erfordert daher das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die gleichen Ziele durch städtebauliche Verträge erreicht werden könnten. Es ist weiterhin nicht davon auszugehen, dass der derzeitige Eigentümer bereit ist oder zukünftig bereit sein wird, die Grundstücke an die Stadt Ulm zum entwicklungsunbeeinflussten Bodenwert zu veräußern.

Daher schlägt die Verwaltung vor, für die beiden Kasernenareale die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vorzubereiten und im Jahr 2013 hierzu die notwendigen Beschlüsse im Gemeinderat zu fassen.

Leitbild Hindenburgkaserne:

Das 9 ha große Areal bietet phantastische Chancen, ein neues Stadtquartier am Eselsberg zu begründen, das durch die Straßenbahn optimal mit der gesamten Stadt verbunden ist. Verschiedenste zivile Vereinsnutzungen sind zu integrieren. Ein Teil der Substanz eignet sich für ideal gelegene Studentenwohnungen und kleinere gewerbliche Einheiten (Spin-Offs) der Wissenschaftsstadt Ulm, die nicht im Science Park angesiedelt werden können. Das Fort unterer Eselsberg bietet mit seinen Räumen für bürgerschaftliche Nutzungen und den herrlichen parkartigen Freiflächen große Potenziale als attraktives Wohnumfeld.

Die städtebauliche Ziele für das Quartier können wie folgt umrissen werden:

1. Ansiedlung eines großen Anteils Wohnen aller Einkommensgruppen mit den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen von Jung und Alt, Single und Familie, Eigentum und Miete, integrativem und individuellen Wohnen, Baugruppen und Wohnungsbau von der „Stange“ zur Schaffung durchmischter Sozialstrukturen.
2. Urbane Dichten mit einem spürbaren Anteil gewerblicher Nutzungen.
3. Neue Formen des Arbeitens analog der Vielfalt des Wohnens für Dienstleister, nichtstörendes Handwerk, Gesundheit, beratende Berufe, Tüftler und Erfinder, Auseinandersetzung mit Telearbeit, Home-Offices und den Kommunikationsbedürfnissen der im Quartier arbeitenden Menschen.
4. Neue Mobilitätskonzepte, technologiebasierte Verzahnung der Verkehrsmittel und Sharingsysteme.
5. Intensive Auseinandersetzung mit dem Klimaschutz: CO₂-neutrale Siedlungs- und Wohnstrukturen
6. Bildung guter Nachbarschaften und Netzwerke.
7. Auseinandersetzung mit dem öffentlichen Raum in seiner Aufenthalts-, Kommunikations- und Verkehrsfunktion.

4.2. IVECO Brandschutz-Gelände in der Weststadt

Die industrielle Nutzung auf dem Iveco -Brandschutzgelände ist aufgegeben.

Das Areal mit einer Flächengröße von ca. 4 ha befindet sich westlich der Ulmer Innenstadt und nord-östlich des Ortskerns von Söflingen zwischen Blau, Magirusstraße, Einsteinstraße und Blaukanal. Es soll zu einem lebendigen Stadtquartier mit folgenden Zielvorstellungen entwickelt werden:

- Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung und Gastronomie
- Sicherung der öffentlichen Erschließung,
- Erweiterung der Freiräume entlang Blau und Blaukanal,
- Vernetzung des Areals mit den umgebenden Stadträumen.

Diese Entwicklungsziele sollen im Jahr 2013 in einem öffentlichen Dialogprozess diskutiert werden.

Am Ende der ersten Phase des Dialogs soll ein städtebaulicher Rahmenplan stehen, auf dessen Grundlage ein Planungswettbewerb ausgeschrieben werden soll.

Ein Bebauungsplanverfahren ist am 10.07.2012 durch den Stadtentwicklungsverband Ulm/ Neu-Ulm eingeleitet worden.

(vgl. hierzu im Einzelnen GD 289/12).

5. Analyse, Trends, Prognosen

Die nachfolgenden Graphiken und Tabellen sind größtenteils bereits in der Wohnungsdebatte 2011 (GD 144/11) enthalten und vorliegend für das Jahr 2011 bzw. die Jahre 2010 und 11 fortgeschrieben. So kann genau untersucht und festgehalten werden, ob die im Mai 2011 diskutierten Entwicklungen sich fortsetzen bzw. ob Veränderungen festzustellen sind.

Neu hinzugekommen ist die Abbildung 8 (siehe Anlage 3), die zum ersten Mal eine genauere Analyse der Bautätigkeit in Ulm nach verschiedenen Kriterien zulässt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass eine Trendumkehr bezüglich Bevölkerungszunahme, Attraktivität der Kernstadt und Wohnungsbau nicht eingetreten ist. Die für Ulm bestehenden Prognosen und Vorausrechnungen können vielmehr durch die Zahlen belegt und untermauert werden.

5.1. Bevölkerungsentwicklung und –vorausrechnung

Der positive Trend in der Bevölkerungsentwicklung hat sich auch 2011 fortgesetzt. Hinsichtlich der für Ulm bestehenden Bevölkerungsvorausrechnung (vgl. GD 350/10) kann festgestellt werden, dass mittlerweile das untere Szenario erreicht worden ist und die Entwicklung derzeit von den Zuwächsen her dem mittleren Szenario entspricht.

Der Bevölkerungszuwachs für 2011 war mit 787 Personen, absolut gesehen, der größte seit dem Jahr 2001.

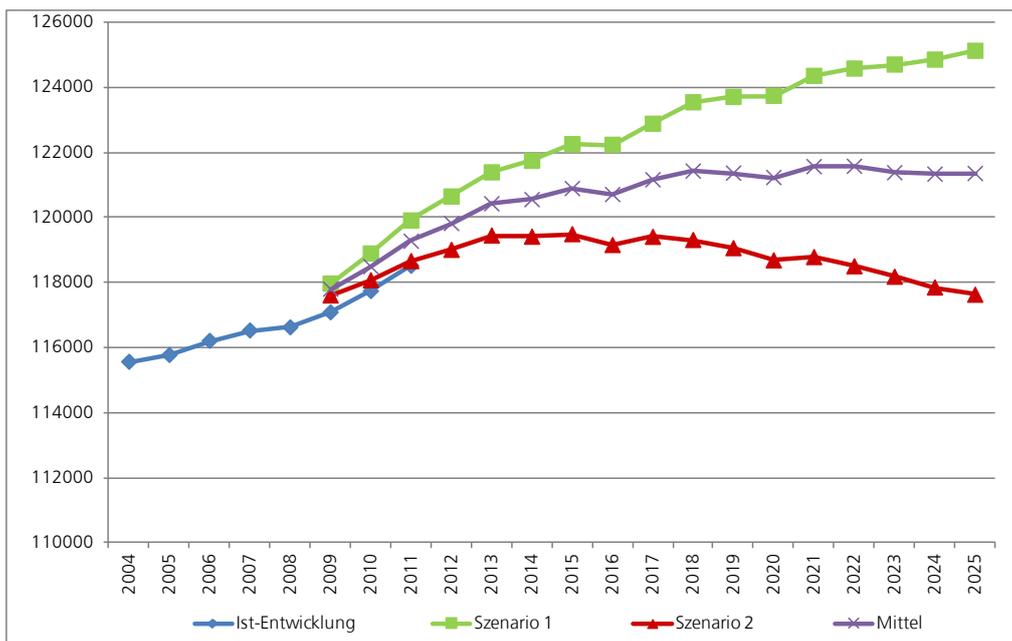


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung bis 2011 und –vorausrechnung bis zum Jahr 2025

Quelle: Fortschreibung der Bevölkerungsvorausrechnung, Häusser, Sept. 2009, Eigene Darstellung

Gleiches lässt sich auch beim Vergleich der Entwicklung in der Gesamtstadt im Verhältnis zur Kernstadt feststellen. In der Kernstadt gibt es weiterhin einen prozentual deutlich stärkeren Zuzug als in der Gesamtstadt. Dies hängt insb. von der in der Weststadt derzeit starken Bautätigkeit ab.

Ob es sich hierbei um einen Trend zum Wohnen in der Stadt handelt oder die neuen Wohnungen insb. auf Grund der bestehenden Wohnungsknappheit bezogen werden, kann abschließend nicht beurteilt werden. Dennoch ist es grundsätzlich positiv zu werten,

dass im bestehenden Stadtgebiet viele neue Wohnungen hinzukommen, da die hier zu-
ziehenden Bewohner eine bestehende soziale und technische Infrastruktur vorfinden. Auf
Grund der größeren Wohndichte in der Kernstadt wird durch diese Entwicklung dem Leit-
bild der Stadt der kurzen Wege entsprochen. Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf wird
hierdurch erleichtert.

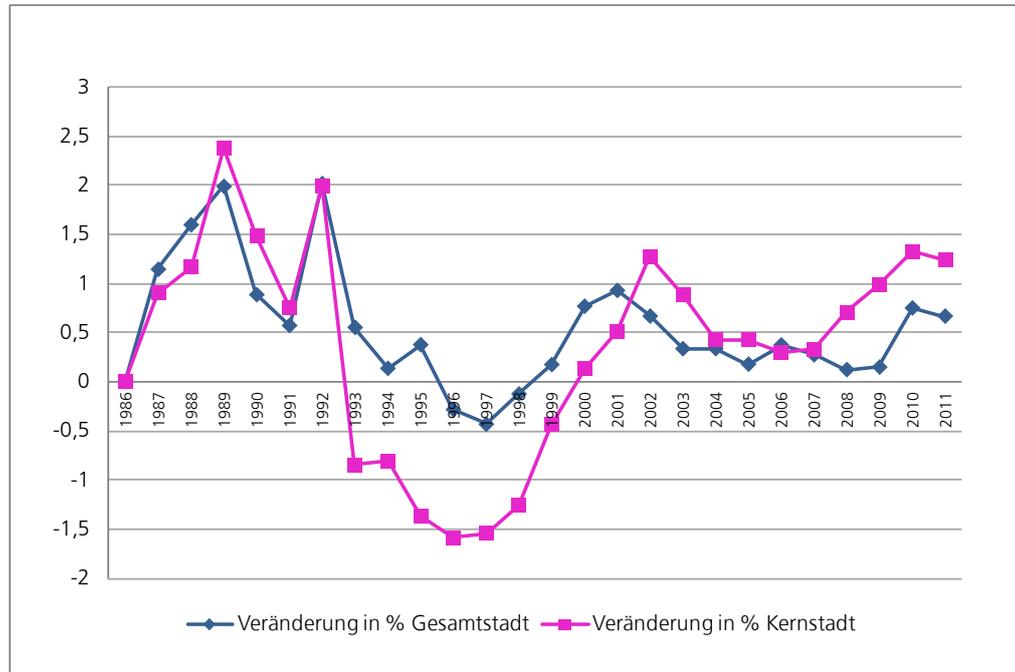


Abbildung 2: Entwicklung Wohnbevölkerung Stadt Ulm/ Kernstadt von 1986 bis 2011
(Veränderungen in %)

Hinweis zur Abbildung: Die Kernstadt umfasst die statistischen Stadtteile „Weststadt“, „Mitte“ und „Oststadt“

Wanderungsbewegungen/ Abwanderungstrend bei Familien mit Kindern

Im Rahmen der Wohnungsdebatte 2011 ist damals im Rahmen der Umzugsstudie von Weeber + Partner festgestellt worden, dass in den Jahren 2004 bis 2008 jährlich durchschnittlich 140 Kinder bzw. rund 100 Familien abgewandert sind. Dieser Trend hat sich, etwas abgeschwächt, in den Jahren 2009 bis 2011 fortgesetzt. In den letzten drei Jahren sind durchschnittlich per Saldo 118 Kinder bzw. rechnerisch gesehen 84 Familien abgewandert.⁸

Die Wanderungsgewinne der letzten drei Jahre resultieren größtenteils aus der Bildungswanderung der 18-25-jährigen. Bei allen anderen Altersgruppen verliert Ulm nach wie vor per Saldo Einwohner.

⁸

Annahme: Durchschnittliche Geburtenrate 1,4 Kinder/ Familie.

Wanderungssaldo	2009	2010	2011
15 km-Umkreis (alle Altersgruppen)	-197	- 317	- 347
Baden-Württemberg (alle Altersgruppen)	306	565	505
Wegzug Kinder 0 bis 18 (Gesamtes Bundesgebiet)	- 138	- 122	- 93

Tabelle 4: Bevölkerungsbilanz in Ulm nach verschiedenen Kriterien 2009 bis 2011

5.2. Entwicklung der Haushalte in Ulm

Nachfolgend sind 2 Graphiken dargestellt, die in der Wohnungsdebatte 2011 noch nicht enthalten sind. Sie sind jedoch für die Frage der Bautätigkeit in Ulm von grundsätzlicher Bedeutung, da sie sehr eindrucksvoll den demographischer Wandel und Veränderungen der Lebensgewohnheiten (z.B. weitere Zunahme an 1-Personen-Haushalten) widerspiegeln.

Schaut man sich die Entwicklung der Haushalte genauer an (vgl. Abbildung 3), so kann man erkennen, dass die Zahl der 1-Personenhaushalte überproportional stark gestiegen ist. Die absolute Zahl der Haushalte mit mindestens einem Kind hat hingegen seit 1987 sogar leicht abgenommen – bei einem Zuwachs der Haushalte von insg. 27 %.

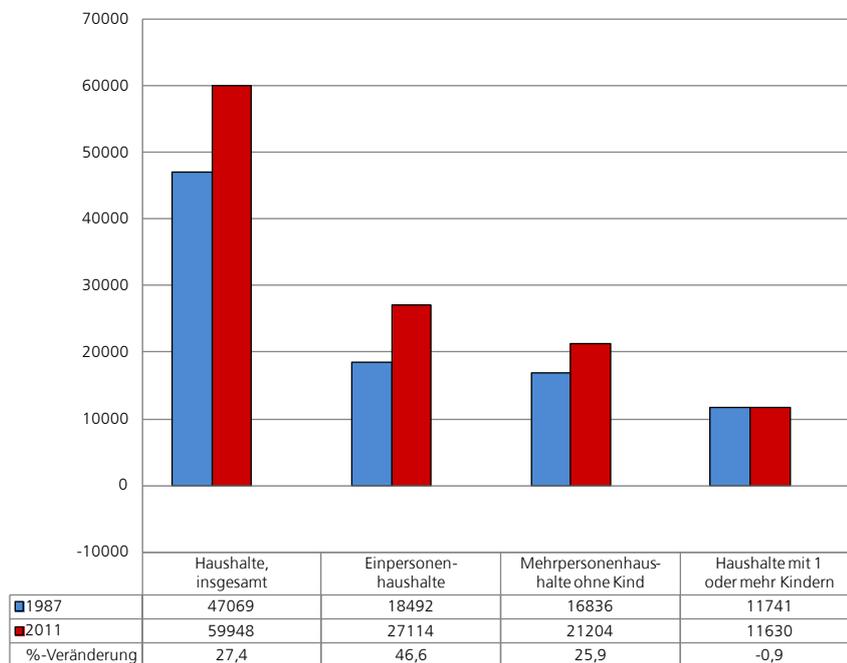


Abbildung 3: Entwicklung Haushalte zwischen 1987 und 2011

Die Entwicklung hin zu kleineren Haushalten wird nochmals sehr deutlich veranschaulicht, wenn man die Entwicklung der so genannten Belegungsdichte (also das Verhältnis zwischen Einwohnern und vorhandenen Wohneinheiten) betrachtet. Die Belegungsdichte hat vom Nachkriegswert von über 4 auf derzeit ca. 2 abgenommen.

Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend in den nächsten Jahren weiter fortsetzt. Hierdurch wird auch in Zukunft weiterer Wohnflächenbedarf generiert.

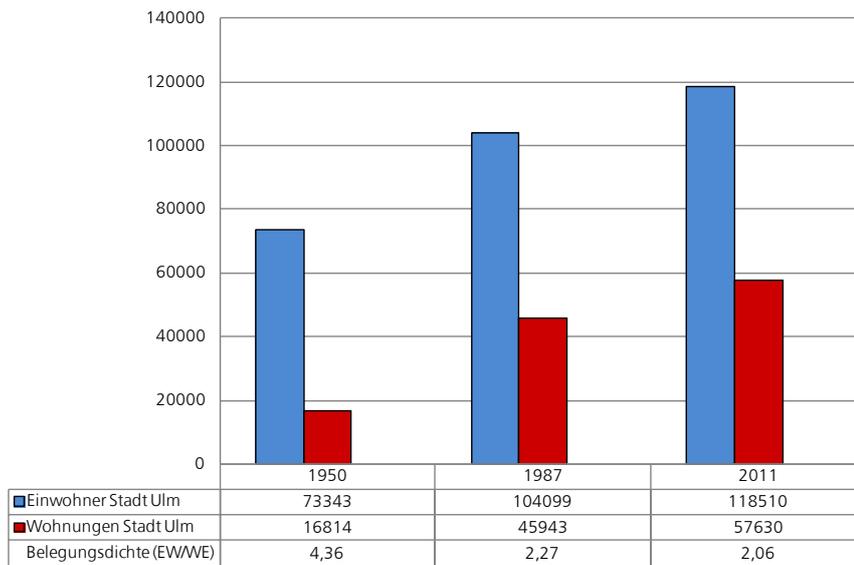


Abbildung 4: Belegungsdichte 1950, 1987 und 2011

5.3. Baufertigstellungen

- vgl. **Abbildung 7 in Anlage 6** -

Die Baufertigstellungen in neuen Gebäuden konnten in den Jahren 2010 und 2011 wieder deutlich gesteigert werden. Setzt man auch schon für diese Jahre die neu festgelegte Zielgröße von 300 WE an, so ist diese im Jahr 2010 knapp unterschritten, im Jahr 2011 mit 415 WE deutlich überschritten worden (vgl. Tabelle 1).

Mittlerweile liegen die Baufertigstellungszahlen seitens des statistischen Landesamtes der Stadt Ulm adressbezogen vor. Dadurch können viel detailliertere Auswertungen vorgenommen werden, als bisher möglich gewesen.

Für die letzten drei Jahre ist die Wohnbautätigkeit nach folgenden Kriterien untersucht worden (vgl. **hierzu bitte Anlage 6**):

Der erste (blaue) Balken gibt an, um welchen stadtplanerischen bzw. wohnungswirtschaftlichen Gebietstyp es sich handelt. Diese können wie folgt definiert werden:

- Ersatzbebauung: Errichtung eines Wohnhauses an gleicher Stelle nach Abriss des Bestandes. Die Zahl der Wohneinheiten ist in etwa gleich (Z.B. UWS in der Sedanstraße). Ersatzbedarf im Einfamilienhausbereich spielt hierbei eine sehr untergeordnete Rolle.
- Umbau im Bestand: Ein bestehendes Gebäude wird umgebaut und es kommen mehr oder erstmals Wohnungen hinzu (z.B. Stadtrehal)
- Konversionsflächen: Entwicklung eines Wohngebietes auf ehemals gewerblich genutzten Flächen (z.B. Wohngebiet Gutenbergstraße, Brauerviertel)
- Baulückenschließung: Bebauung einer „klassischen“ Baulücke in einem schon etwas älteren Baugebiet (z.B. Gleichelstetten) oder im sonstigen/ „gewachsenen“ Innenbereich (z.B. in Söflingen – Enderlegasse)

Der zweite (grüne) Balken unterteilt die Bautätigkeit nach Einfamilien- und Geschosswohnungsbau. Die hier genannte Zahl im Einfamilienhausbau gibt nicht die Zahl der Einfamilienhäuser, sondern der Wohneinheiten (Differenz durch Einliegerwohnungen) an. Der Faktor beträgt hier ca. 1,2.

Im dritten (violetten) Balken wird nach der Art des Bedarfs unterschieden (zur Bedarfsprognose für Ulm vgl. Wohnungsdebatte 2011, GD 144/11, Anlage, Seite 10). Unter die Wohneinheiten im Ersatzbedarf fallen alle Wohnungen, die als Ersatzbebauung errichtet werden. Bei allen anderen Arten der Bebauung handelt es sich um die Deckung des so genannten Neubedarfs (durch Zuzug, Änderung der Lebensgewohnheiten, d.h. z.B. mehr Singlehaushalte, demographischer Wandel)

Beim vierten (orangefarbenen) Balken wurde unterschieden zwischen Innen- und Außenentwicklung. Die Außenentwicklung ist dabei nahezu deckungsgleich mit dem Gebietstyp „Neubaugebiete“.

Für ca. 10 bis 15 % der jeweils errichteten Wohneinheiten ist leider keine Zuordnung möglich, da dem Statistischen Landesamt hier nicht alle Angaben seitens der Bauherren übermittelt wurden.

Aus diesen Ergebnissen lassen sich für Ulm die folgenden Erkenntnisse ableiten:

- Vom Stat. Landesamt (Stala) und dem Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR) wurden jeweils Wohnbedarfsprognosen für die Jahre 2011 bis 2020 erstellt. Beide kommen bis 2020 auf einen durchschnittlichen Neubedarf von ca. 160 WE (Stala) bzw. 180 WE (IÖR). Hierbei handelt es sich jeweils um einen Mittelwert für 10 Jahre. In den Jahren 2009 und 2010 (die Prognose des Stala lag hier für den Neubedarf noch bei ca. 200 WE/a), wurde dieser Wert in etwa erreicht, für das Jahr 2011 ist der Wert um ca. 130 WE überschritten worden. Damit liegt Ulm derzeit auf einem guten Weg, da der Neubedarf gegen Ende des Prognosezeitraums deutlich geringer sein dürfte. Die Wohnbauentwicklung sollte in Ulm in den nächsten Jahren also noch über diesen Mittelwerten liegen.
- Für die Jahre 2010 und 2011 sind im Geschosswohnungsbau jeweils ca. die Hälfte der Wohnungen (43 % bzw. 59 %) als Ersatz für abgebrochene Wohnungen errichtet worden. In den nächsten Jahren wird sich dieser Trend durch die Bebauung „Türme“ weiter fortsetzen. Weitere größere Bereiche für eine notwendig werdende Ersatzbebauung sind derzeit nicht erkennbar.
- Der prozentuale Anteil der Innenentwicklung lag für die vergangenen drei Jahre im Durchschnitt bei 70 %. In den nächsten 3 bis 5 Jahren wird dieser Anteil auf Grund der anstehenden Neubaugebiete, wie Lettenwald und Wengenholz, voraussichtlich abnehmen. Dennoch ist das derzeitige Verhältnis als sehr positiv zu bewerten. Die Innenentwicklung wird auch weiterhin im Fokus der Stadtentwicklungsplanung liegen.
- Die Innenentwicklung hat u.a. auch wegen der deutlichen Zunahme an Baulückenschließungen in Söflingen und am Eselsberg in den Jahren 2010 und 2011 eine sehr positive Entwicklung genommen.
- Der Umbau im Bestand ist insb. auf das Stadttregal zurückzuführen.

5.4. Baufertigstellungen Geschosswohnungsbau

In der nachfolgenden Grafik werden die in neuen Gebäuden jährlich errichteten Wohnungen im Geschosswohnungsbau abgebildet. Die Aufschlüsselung nach großen Wohnungen verdeutlicht, dass gerade in diesem Segment die Baufertigstellungen in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen sind. So sind beispielsweise bei den 4-Zimmer-Wohnungen in den Jahren 2007 bis 2009 insg. nur noch 36 Wohnungen bei abnehmender Tendenz fertiggestellt worden. 2009 sind nur drei große Wohnungen errichtet worden.

Zumindest im Jahr 2010 konnte diesbezüglich eine gewisse Erholung festgestellt werden. Allerdings sind diese Wohnungen überwiegend als Ersatzbedarf errichtet worden. Im Jahr 2011 sind dagegen wieder nur 14 4- und mehr-Zimmerwohnungen fertig gestellt worden (vgl. hierzu auch Ziffer 2.4).

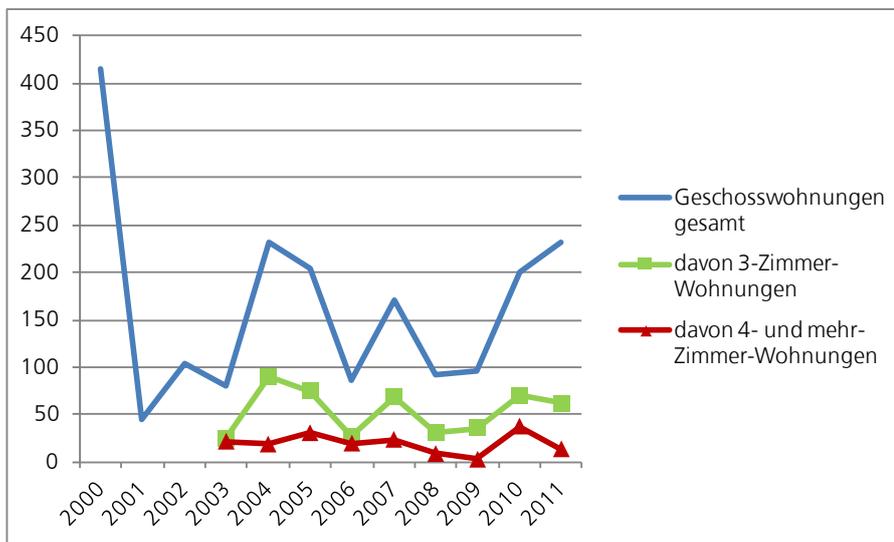


Abbildung 5: Fertigstellungszahlen Geschosswohnungsbau

für die Jahre 2000 – 2002 liegen keine Angaben zu Wohnungsgrößen mehr vor

6. Anträge

Antrag Nr. 155 der SPD-Fraktion

Bei dem von der SPD-Fraktion für eine familienfreundliche Bebauung vorgeschlagenen Areal handelt es sich um eine derzeit als Parkplatz genutzte Fläche.

Durch Beschlussfassung des Innenstadtkonzepts (vgl. GD 086/11) ist geplant, die Fläche hälftig zum Parken und als Quartiersplatz umzubauen (siehe Innenstadtkonzept 2020, S. 63). Die Parkplätze dienen tagsüber bewirtschaftet den Geschäften der Frauenstraße und Bockgasse, nachts ist dort Anwohnerparken festgelegt.

Das Grundstück eignet sich leider nicht für preiswerten Wohnraum, weil für die Parkplätze eine teure Ersatzlösung in einer Tiefgarage angeboten werden müsste.

Die Verwaltung nimmt den Antrag zum Anlass, alle im Innenstadtkonzept für eine Wohnbebauung vorgeschlagenen Flächen im Hinblick auf die Errichtung preiswerter Wohnungen zu untersuchen. Über das Ergebnis kann im Rahmen der Konzeption zur Förderung von Wohnraum (Beschlussantrag Nr. 3) berichtet werden.

Antrag Nr. 159 der FWG-Fraktion

Die Baufertigstellungszahlen im Wohnungsbau für die Jahre 2010 und 2011 können Tabelle 1 entnommen werden.

Die Zahl der Baugenehmigungen kann für die Jahre 2010 und 2011 wie folgt beziffert werden:

2010: Baugenehmigungen für 341 Wohneinheiten erteilt.

2011: Baugenehmigungen für 585 Wohneinheiten erteilt.⁹

Für das Jahr 2012 liegen noch keine Daten vor.

Das Verhältnis zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen kann für die zurückliegenden Jahre der nachfolgenden Abbildung entnommen werden. Für die Jahre 2000 bis 2011 sind pro Jahr durchschnittlich für jeweils 308 WE Baugenehmigungen erteilt und 293 WE tatsächlich errichtet worden.

⁹

Hierzu zählen auch 300 WE des sich derzeit im Bau befindlichen Studentenwohnheims an der Manfred-Börner-Straße neben der Uni West.

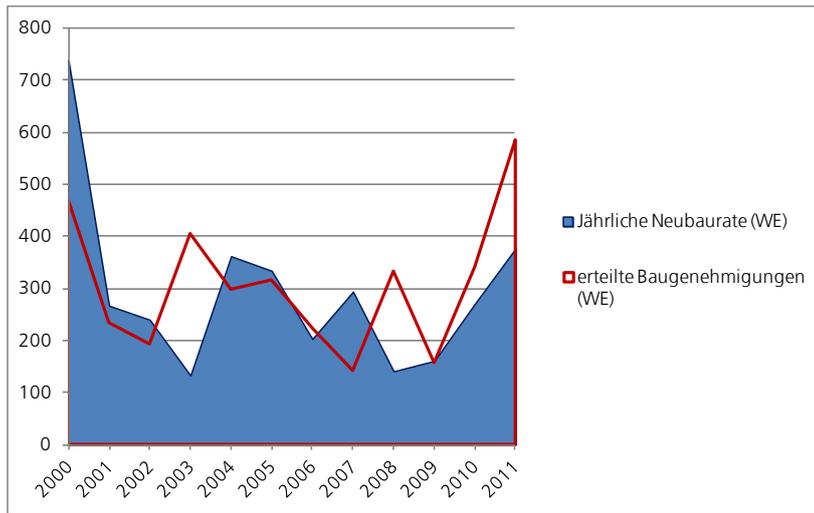


Abbildung 6: Baugenehmigungen und jährliche Neubaurate

Da für das Jahr 2010 leicht überdurchschnittlich viele Baugenehmigungen erteilt und für das 2011 (zieht man die 300 Wohnheimplätze ab) leicht unterdurchschnittlich viele Baugenehmigungen erteilt worden sind, ist für das Jahr 2012 ebenfalls mit einer durchschnittlich Anzahl an Baufertigstellungen in einer Größenordnung von ca. 300 WE zu rechnen.

Antrag Nr. 178 der Grüne-Fraktion

Die konkreten Fragen der Grüne-Fraktion sind nachfolgend nochmals aufgeführt und werden wie folgt beantwortet:

1. Wie viele Wohnungen mit Mietpreis- und/ oder Belegungsbindung gibt es aktuell in Ulm?

Laut den aktuell vorhanden Unterlagen war der Bestand zum Stichtag 31.12.2011 bei 2.270 Wohnungen.

2. Wie viele werden es nach aktuellem Kenntnisstand in 10 Jahren sein?

Laut den aktuell vorhanden Unterlagen wird der Wohnungsbestand 2021 bei 1.873 öffentlich geförderten Wohnungen liegen.

3. Nach welchen Kriterien wird der Bedarf derzeit ermittelt?

Die Stadt ermittelt derzeit den Bedarf nicht. Die UWS führt jedoch eine Liste der Wohnungssuchenden.

4. Gibt es eine zentrale Datei für Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein und wenn ja, von wem wird diese verwaltet?

Es gibt keine zentrale Datei für Wohnungssuchende. Allerdings wird von der UWS eine Datei der Wohnungssuchenden für die UWS-Wohnungen geführt.

5. Wie viele Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein werden derzeit jährlich neu vermietet?

Es sind ca. 200 Wohnungswechsel jährlich.

6. Wie viele Wohnberechtigungsscheine (WBS) werden derzeit jährlich ausgestellt?

2011:	886 WBS
2010:	1.040 WBS
2009:	1.050 WBS
2008:	1.211 WBS
2007:	1.265 WBS

7. Was für Vormerk- bzw. Belegungsrichtlinien gibt es in Ulm?

Die Wohnungsvergabe bei der UWS richtet sich nach der Dringlichkeit, Wartezeit, und der Situation der Familie, in Abhängigkeit davon, ob gerade eine passende Wohnung zur Verfügung steht.

Antrag Nr. 180 der CDU-Fraktion

Die CDU-Fraktion legt in ihrem Antrag dar, dass zukünftig über die bislang praktizierte Ulmer Grundstückspolitik hinaus weitere Instrumente zur Steuerung des Wohnungsmarktes erforderlich sein werden.

Dem Antrag der CDU-Fraktion wird aus Sicht der Verwaltung durch die Beschlussfassung des Antrags Nr. 3 zur Erstellung einer Konzeption zur Förderung von Wohnraum dem Grunde nach entsprochen. Auch hier sind 20 % preisgünstiger Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Verwaltung wird die Vorschläge der CDU-Fraktion bei der Erstellung des Konzepts prüfen und ggf. einfließen lassen.

Auf die Vorschläge im Einzelnen kann daher an dieser Stelle zum jetzigen Zeitpunkt nicht näher eingegangen werden.