

Stadt Ulm



Wohnungsdebatte < 2011 >
2. Zwischenbericht 2014

I. Sachdarstellung	2
1. Übersicht	2
2. Umsetzung der Beschlüsse von 2011 und 2012.....	3
2.1. Tabellarische Übersicht der Beschlüsse von 2011	4
2.2. Tabellarische Übersicht der Beschlüsse von 2012	5
2.3. Baufertigstellungen	5
2.4. Einfamilienhäuser zur Miete	8
2.5. Familienfreundliches und barrierefreies Bauen	8
2.6. Vergabe von Baugrundstücken in den Ortschaften	9
2.7. Bedarf an Wohnraum für besondere Zielgruppen	9
2.8. Konzept preisgünstiger Wohnraum zur Miete	10
2.9. Nutzungsmischung in der Kernstadt	11
2.10. Entwicklung Hindenburg- und Bleidornkaserne	12
2.11. Bauherrengemeinschaften und Kongress „Bauen mit Baugruppen“	12
2.12. Neubauvorhaben der UWS	13
3. Analyse, Trends, Prognosen	15
3.1. Bevölkerungsentwicklung	15
3.2. Wanderungsbewegungen in Ulm und mit dem Umland	16
3.3. Bautätigkeit und Siedlungsentwicklung	17
3.4. Geschosswohnungsbau	19
3.5. Baugenehmigungen im Jahr 2013	20
3.6. Bautätigkeit in den Jahren 2014 bis 2018	21
3.7. Bevölkerungsvorausrechnung 2030	22

I. Sachdarstellung

1. Übersicht

Im Mai 2011 hat der Ulmer Gemeinderat die Neuausrichtung der Ulmer Wohnungsdebatte beraten und beschlossen (GD 144/11). Die Beschlüsse umfassen den Planungshorizont 2012 bis 2016.

Nach drei Jahren wird nachfolgend ein zweiter Bericht über die Umsetzung der Beschlüsse vorgelegt.

Des Weiteren wird über die Beschlüsse berichtet, die im Rahmen des ersten Zwischenberichts im November 2012 ergänzend gefasst worden sind (GD 420/12) sowie über die „Richtlinien für die Errichtung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete“, die am 04.07.2013 vom Ulmer Gemeinderat verabschiedet worden sind (GD 227/13).

Im Rahmen der Wohnungsdebatte „2011“ sind die folgenden, den Wohnungsbau betreffenden Beschlüsse gefasst worden:

- Neubaurate von 300 WE (100 WE in Einfamilienhäusern, 200 WE im Geschosswohnungsbau)
- Im Geschosswohnungsbau 1/3 der Wohnungen als große, familienfreundliche Wohnungen
- Im Geschosswohnungsbau alle Wohnungen barrierefrei
- Richtlinien für die Errichtung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete
- Vergabe von 50 % der Baugrundstücke in den Ortsteilen an nicht Ortsansässige
- Förderung des gemeinschaftlichen Bauens
- Nutzungsmischung in Büro- und Geschäftshäusern (mind. 20 % Wohnanteil)

Unter Ziffer 2 ist der Stand der Umsetzung der Beschlüsse von 2011 und 2012 im Einzelnen dargestellt. Zur schnellen Übersicht dienen die tabellarischen Zusammenfassungen auf den folgenden Seiten.

Unter Ziffer 3 sind detaillierte Analysen, Trends und Prognosen aus der Debatte im Jahr 2011 entsprechend aktualisiert worden. Die Ergebnisse der aktuellen Fortschreibung der Bevölkerungsvorausrechnung können der Anlage 4 entnommen werden.

2. Umsetzung der Beschlüsse von 2011 und 2012

Es ist sehr erfreulich, dass auch in den Jahren 2012 und 2013 im Schnitt ca. 320 Wohneinheiten (WE) pro Jahr fertig gestellt worden sind und damit das hohe Niveau der Jahre 2010 und 2011 erreicht werden konnte. Die Wohnungsbautätigkeit hat – nach den schwachen Jahren 2008 und 2009 – wieder deutlich an Fahrt aufgenommen. Dies entspricht einem landesweit festzustellenden Trend, der sicherlich auch der Tatsache der derzeit sehr günstigen Baudarlehensfinanzierung 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.

Auch steigt weiterhin die Einwohnerzahl von Ulm. Der Bevölkerungszuwachs für 2013 war mit 1161 Personen sehr kräftig und, absolut gesehen, der größte seit Anfang der 90er Jahre. Die Zuwächse resultieren größtenteils aus der Altersgruppe der 18 bis 25-jährigen (Bildungswanderung).

Barrierefreies Bauen ist im Geschosswohnungsbau fast überall Standard. Der Bau großer Wohnungen (4 Zimmer und mehr) kann über die Grundstückspolitik der Stadt Ulm sowie durch die Bautätigkeit der UWS durchgesetzt werden. Der Bau preisgünstiger Wohnungen kann nun – zusätzlich zum Angebot der UWS und den Baugenossenschaften – im Lettenwald durch vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Ulm und den Bauträgern erstmalig gesichert werden.

2.1. Tabellarische Übersicht der Beschlüsse von 2011

Beschluss	Umsetzung	Bemerkungen	Ausführlich unter Ziffer:
300 WE/a	ja	340 WE in 2012 und 299 WE in 2013 (WE in neuen Gebäuden)	2.3 und 3.3
hiervon 100 WE im Einfamilienhausbereich	ja	97 WE in 2012 und 89 WE in 2013 (hiervon ca. die Hälfte Innenentwicklung)	2.3 und 3.3
davon 10 Einheiten pro Jahr zur Miete	ja	39 Einheiten im Türmle	2.4
200 WE im Geschosswohnungsbau	ja	243 WE in 2012 und 210 WE in 2013 (Höchststand seit 2000)	2.3
Im Geschosswohnungsbau auf städt. Grundstücken 1/3 der Wohnungen größer/gleich 4 Zimmer	ja	Im Lettenwald und an weiteren Standorten werden derzeit 110 große, familienfreundliche Wohnungen realisiert.	2.5
Im Geschosswohnungsbau auf städt. Grundstücken grundsätzlich alle Wohnungen barrierefrei	ja	Im Lettenwald und an weiteren Standorten werden derzeit 292 barrierefreie Wohnungen nach DIN realisiert	2.5
50 % der Baugrundstücke in Ortschaften werden an Interessenten von außerhalb vergeben	ja		2.6
Einrichtung einer Plattform für Baugruppen, Reservierung von Grundstücken	ja	Freihaltung von Grundstücken in mehreren Baugebieten Erste Projektrealisierung im Lettenwald	2.11
Ermittlung des Bedarfs an Wohnraum für besondere Zielgruppen und Möglichkeiten zur Bedarfsdeckung aufzeigen	ja	Gutachterliche Untersuchung ist abgeschlossen.	2.7

2.2. Tabellarische Übersicht der Beschlüsse von 2012

Beschluss	Umsetzung	Bemerkungen	Ausführlich unter Ziffer:
Stellungnahme zur Neuausrichtung der Landeswohnraumförderung	ja		
Konzept preisgünstiger Wohnraum zur Miete	ja		2.8
Umsetzung des o.g. Konzepts	ja	ca. 45 WE im Lettenwald bereits vertraglich gesichert	2.8
Nutzungsmischung im Kernstadtbereich – 20 % Wohnanteil	ja		2.9
Vorbereitung Städtebaul. Entwicklungsmaßnahme Hindenburgkaserne	ja	Entwicklung ohne förmliche Entwicklungssatzung	2.10
Vorbereitung Städtebaul. Entwicklungsmaßnahme Bleidornkaserne	nein	Liegenschaft noch nicht verfügbar	2.10
Durchführung eines Kongresses „Bauen mit Baugruppen“	ja	Kongress am 05.06.2013 mit ca. 120 Teilnehmern aus der Bürgerschaft und der Fachwelt	2.11

2.3. Baufertigstellungen

Die Baufertigstellungen in neuen Gebäuden konnte in den letzten vier Jahren von 2010 bis 2013 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, in den Jahren 2011, 2012 und 2013 mit durchschnittlich 340 WE deutlich überschritten worden (vgl. Tabelle 1).

Auch das Verhältnis von Geschosswohnungsbau zu Einfamilienhäusern entspricht den städtischen Zielvorgaben.

Bei den Baufertigstellungen für die letzten drei Jahre 2011 bis 2013 lassen sich im Geschosswohnungsbau – auf Stadtteile bezogen – folgende Wohnungsbauschwerpunkte feststellen:

	2011	2012	2013	Summe
Weststadt:	95	40 WE	57 WE	192 WE
Söflingen:	31	16 WE	85 WE	132 WE
Mitte:	23	48 WE	41 WE	121 WE
Eselsberg:	72	-	-	72 WE

Darstellung: SUB II - Datenquelle: Abtl. Statistik und Wahlen

Im Einfamilienhausbau¹ waren dies – auf Neubaugebiete – bezogen:

	2011	2012	2013	Summe
Jungingen – Unter dem Hart:	21 WE	19 WE	3 WE	43 WE
Weststadt - Lindenhöhe:	15 WE	12 WE	14 WE	41 WE
Wiblingen – Unterweilerweg:	-	14 WE	11 WE	25 WE
Oststadt – Örlinger / Gutenbergstraße	11 WE	-	-	11 WE

Darstellung: SUB II - Datenquelle: Abtl. Statistik und Wahlen

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Baufertigstellungszahlen für die Jahre 1996 bis 2013. Detailliertere Analysen hinsichtlich Wohnungsgrößen und Wohnungsbautätigkeit für die Jahre 2009 bis 2013 finden sich unter Ziffer 3.3 und 3.4.

¹

Der Faktor zwischen Bauplätzen/ Einfamilienhäusern und der Zahl der errichteten Wohneinheiten (teilweise Häuser mit Einliegerwohnung) lag in Ulm in den letzten 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 Zweifamilienhäusern	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%	44 = 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	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	787
2012	354	340	97	243	213	371
2013	322	299	89	210	322	1161
Durchschnitt	364	339 = 100%	111 = 33%	228 = 67%	220	773

Tabelle 1: Jährliche Baufertigstellungen in Ulm nach verschiedenen Merkmalen

Darstellung: SUB II - Datenquelle: Abtl. Statistik und Wahlen

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 (Ersatzbebauung für Wohnungsabriss).

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

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

2.4. Einfamilienhäuser zur Miete

Im Türmle sind alle 39 Reihenhäuser fertiggestellt. Die Häuser sind seit dem 01.06. bzw. 01.07.2014 vermietet. Die Mieter kommen i.d.R. aus Ulm und sind aus den verschiedensten Beschäftigungsbereichen. Darunter sind auch Personen, die am Oberen Eselsberg (Uni, Klinik, Daimler etc.) beschäftigt sind.

Weitere Mietprojekte im Einfamilienhausbau sind derzeit bei der UWS nicht geplant.

Die seitens der Stadt im Lettenwald vorgesehene Vergabe von Grundstücken für Häuser zur Miete konnte bislang nicht realisiert werden.

2.5. Familienfreundliches und barrierefreies Bauen

Seit der Beschlussfassung im Mai 2011 konnte bis dato erst ein Geschosswohnungsbauprojekt (Nüblingweg) auf städtischen Grundstücken bezogen werden. Allerdings werden derzeit zahlreiche Projekte realisiert:

Vorhaben/ Baugebiet	barrierefreie Wohnungen nach DIN 18025 Teil II	familienfreundliche Wohnungen (4- und mehr Zimmer)
fertig gestellt		
Nüblingweg (uh)	43	18
in Bau		
Lettenwald	171	65
Virchowstraße 58, 60 (UWS)	27	8
in Planung (Baubeginn voraussichtlich noch 2014)		
Lettenwald	51	19
Summe	292	110

Von diesen 292 WE entstehen 100 % barrierefrei nach DIN 18025 Teil 2 und 110 WE als familiengerechte 4 – oder mehr-Zimmer-Wohnung. Die teilweise Errichtung durch die UWS und die Ulmer Heimstätte (uh) gewährleistet zumindest hier eine sozialverträgliche Mietpreisgestaltung.

In den nächsten Jahren ist in den folgenden Baugebieten mit der Realisierung von weiterem Geschosswohnungsbau zu rechnen:

- Am Lettenwald: ca. 120 WE gesamt
- Egginger Weg: ca. 350 WE gesamt
- Safranberg: ca. 300 WE gesamt (Neubau – ohne Klinikgebäude)

Ende 2016 soll mit dem Bau der ersten Wohnungen im Baugebiet „Egginger Weg“ begonnen werden. Am Safranberg soll dies 2017 erfolgen.

2.6. 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 exakt erfüllt. Es wurden je 11 Grundstücke an Ortsansässige und nicht in den Ortsteilen ansässige Interessenten vergeben.

Für die Jahre 2012 und 2013 konnte das Verhältnis über die zwei Jahre gesehen ebenfalls eingehalten werden:

- 2012: 63% der Grundstücksvergaben gingen an Ortsansässige, 35 % an nicht Ortsansässige,
- 2013: 30% der Grundstücke gingen an Ortsansässige, 68% an nicht Ortsansässige.

Der Gemeinderat hatte im Rahmen der Beschlussfassung 2011 den Beschlussantrag zur 50%-Regelung dahingehend modifiziert, dass dieser flexibel anzuwenden sei. Dies ist in den Jahren 2012 und 2013 erfolgt.

2.7. Bedarf an Wohnraum für besondere Zielgruppen

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

Das Gutachten wurde am 18.2.2014 in einer gemeinsamen Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt und des Fachbereichsausschusses Bildung und Soziales vorgestellt (GD 013/14). Der

Gemeinderat hat dabei den von der Verwaltung zur Umsetzung gemachten Vorschlägen zugestimmt.

Hinsichtlich des Stands der Umsetzung kann folgendes berichtet werden:

1. Im Fachbereich Bildung und Soziales wird im Rahmen der derzeit stattfindenden Organisationsveränderungen bei den Abteilungen Ältere, Behinderte, Integration (ABI) und der Abteilung Familie, Kinder und Jugendliche (FAM) eine Zuständigkeit hinsichtlich des Wohnraumbedarfs für Leistungs- und Hilfeempfänger auf der Planungsebene in Form eines 25 % Stellenanteils eingerichtet.
2. Im Fachbereich Bildung und Soziales werden derzeit im Rahmen der Weiterentwicklung der Sozialraumorientierung die Teams in den Sozialräumen vor Ort neu zusammen gesetzt. Dabei wird auch das Thema Wohnen und Wohnungsbedarf für Leistungs- und Hilfeempfänger bei jeweils einer Person im Team vor Ort im Sozialraum gebündelt werden.
3. Die UWS bemüht sich ständig um den Ankauf von Wohnungen, wenn diese in das Portfolio passen. Leider konnten auf Grund der aktuellen Marktsituation bislang keine Ankäufe getätigt werden.

Auch die Stadt Ulm bemüht sich um den Ankauf und die Anmietung von Wohnraum, derzeit hat die Akquise von Wohnraum für Flüchtlinge erste Priorität.

4. Um die Mietobergrenze neu zu berechnen wird derzeit vom Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt ein neuer Mietspiegel erstellt. Es ist davon auszugehen, dass der neue Mietspiegel 2015 vorliegt. Auf dieser Grundlage werden dann die Mietobergrenzen durch den Fachbereich Bildung und Soziales neu berechnet.
5. Die UWS hat sich bereit erklärt bis zu 5 Wohnungen aufgeteilt auf die Stadtteile pro Jahr als Starterwohnungen für junge Erwachsene, die im Hilfesystem der Abteilung Familie, Kinder und Jugendliche (FAM) sind, zur Verfügung zu stellen. Die jungen Erwachsenen werden, bis sie eigenwohnfähig sind über die Jugendhilfe unterstützt. Mittlerweile wurden die erforderlichen Formalitäten auf Abteilungsleiter- bzw. Geschäftsführerebene geregelt.

Nachdem ab August 2014 unter Hinzuziehung der Freien Träger der Jugendhilfe, die die ambulante Betreuung vor Ort durchführen, die ersten jungen Menschen orientiert an ihren Bedarfen, in das Bewerbungsverfahren bei der UWS eingespeist werden, bestehen für die ersten drei bis fünf jungen Menschen zum IV. Quartal 2014 ernsthafte Chancen auf Realisierung. Geeigneter Wohnraum ist grundsätzlich vorhanden und die Finanzierung ist gesichert.

6. Hinsichtlich der verstärkten Realisierung von Wohnformen mit Assistenz werden die in der GD 013/14 aufgeführten Vorhaben der UWS und der Heimstätte realisiert. In der Otl-Aicher-Allee und in der Carl-Ebener Straße ermöglicht die UWS jeweils eine Senioren-WG. Im Nüblingweg hat die Heimstätte 2 Wohngruppen für Menschen mit Behinderungen gebaut, weitere Vorhaben in einem anderen geplanten Wohnprojekt werden derzeit vorbereitet.

2.8. Konzept preisgünstiger Wohnraum zur Miete

Die „Richtlinien für die Errichtung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete“ sind am Tag nach ihrer Beschlussfassung im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 25.06.2013 (GD 227/13) in Kraft getreten. Sie regeln im Kern, dass im

Geschosswohnungsbau auf städtischen Flächen auf 20 % der Bruttogeschossfläche Mietwohnungen herzustellen und zu sichern sind. Die Bindung gilt für 10 Jahre. Die Miete richtet sich nach dem Mittelwert des Ulmer Mietspiegels. Das Einkommen der Mieter darf entsprechend festgesetzte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Diese liegen 30 % über den bei öffentlich geförderten Wohnungen geltenden Beträgen (Förderjahrgang ab 2009).

Seit der Beschlussfassung konnten im Lettenwald durch vertragliche Regelungen mit den Bauträgern bereits ca. 45 Wohnungen in das Programm „Preisgünstiger Wohnraum“ aufgenommen werden. Im Lettenwald gilt als Sonderregelung ein Anteil von 50 %. Diese Sonderregelung wird auch für den Egginger Weg angestrebt.

In den nächsten Jahren ist mit folgenden Baufertigstellungen zu rechnen:

Baugebiet	Wohnungsbau insgesamt, der unter die Beschlussfassung fällt	davon preisgünstig
Lettenwald	120 WE im 1. BA, 2. Vergaberunde und 2. BA ab 2014	60 WE (50 % der Wohnfläche, vgl. GD 420/12, S. 16)
Egginger Weg	350 WE gesamtes Baugebiet ab 2016	mind. 70 WE
Safranberg	300 WE gesamtes Baugebiet (ohne Klinikgebäude) ab 2017	60 WE
Hindenburgkaserne	900 WE gesamtes Baugebiet ab 2019	180 WE
Summe:		370 WE

2.9. Nutzungsmischung in der Kernstadt

In der Innenstadt werden derzeit folgende Büro- und Geschäftsgebäude realisiert, in denen Wohnraum entsteht.

Die meisten Projekte sind bereits vor der Beschlussfassung vom 20.11.2012, dass in der Innenstadt auf mindestens 20 % der Bruttogeschossfläche Wohnungen entstehen sollen, auf den Weg gebracht worden. Dennoch werden sie an dieser Stelle aufgeführt, um die städtebaulich erwünschte Entwicklung einer durchmischten Stadt zu dokumentieren.

In den nachstehend aufgeführten Gebäuden entstehen bzw. entstanden insgesamt 66 Wohnungen.

Neue Straße 83	4 Gewerbeeinheiten (EG und 1.OG), 9 Wohneinheiten in den übrigen Geschossen
Neue Straße 100	UWS-Verwaltungsgebäude 4 Wohneinheiten im Dachgeschoss
Hirschstraße 6	Gewerbe vom EG bis ins 4. OG, in den beiden Dachgeschossen eine große Wohneinheit
Walfischgasse 12-14	4 Gewerbeeinheiten (EG und 1. OG), 6 Wohneinheiten in den übrigen Geschossen
Frauenstraße 30 (Sanierung/ Aufstockung)	2 Gewerbeeinheiten (EG und 1. OG), 6 Wohneinheiten in den übrigen Geschossen
Frauenstraße 34	1. Gewerbeeinheit im EG, 11 Wohneinheiten in den übrigen Geschossen
Karpfengasse 5	Gewerbeeinheiten vom EG bis ins 2. OG, 10 Wohneinheiten im 3. UG bzw. und den Dachgeschossen
Sterngasse / Irrgänge	Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 24 Wohnungen Bebauungsplan im Verfahren

2.10. Entwicklung Hindenburg- und Bleidornkaserne

Im ersten Zwischenbericht zur Wohnungsdebatte (GD 420/12) ist bereits ausführlich über die Leitbilder und Zielsetzungen der Konversionsareale Hindenburg- und Bleidornkaserne berichtet worden.

Mit Beschlussfassung vom 06.05.2014 (GD 144/14) sind sowohl die städtebaulichen Eckwerte als auch der Fahrplan der Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen worden. Der öffentliche Dialog soll bereits 2014 begonnen werden.

Die Entwicklung der Bleidornkaserne läuft deutlich zeitversetzt. Die Liegenschaft wird vom Bund als Eigentümer erst in einigen Jahren geräumt.

2.11. Bauherrengemeinschaften und Kongress „Bauen mit Baugruppen“

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

Das erste Bauherrengemeinschaftsprojekt seit der Beschlussfassung ist in Böfingen am Hafenberg realisiert worden. 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“ wird derzeit das erste Bauherrengemeinschaftsprojekt mit 14 WE realisiert. Ein zweites ist in Vorbereitung.

In den folgenden Baugebieten werden derzeit weitere Grundstücke für Bauherrengemeinschaften seitens der Liegenschaftsverwaltung vorgehalten, bzw. sind in Planung:

- 3 Grundstücke am „Egginger Weg“
- 2 Grundstücke im Baugebiet „Wengenholtz“ in Lehr
- 2 Grundstücke im Baugebiet „Safranberg“ und
- im Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ (Anzahl noch offen).

Für die Baugebiete Egginger Weg und Wengenholtz liegen bereits Interessenbekundungen von Bauherrngemeinschaften vor.

Der Kongress „Bauen mit Baugruppen“, den die Stadt 2013 durchgeführt hat, hat dazu beigetragen, dass gemeinschaftliches Bauen als Weg zum Wohnungseigentum populärer geworden ist.

2.12. Neubauvorhaben der UWS

In den letzten Jahren hat die UWS Ihre Neubauaktivitäten verstärkt und eine Reihe von Vorhaben geplant und zwischenzeitlich auch umgesetzt. Alle Vorhaben sind mit hohen Anforderungen, z.B. an energetische Standards oder Barrierefreiheit, versehen. In den Vorhaben werden geförderte Wohnungen integriert, soweit dies vor dem Hintergrund sich ändernder Förderbedingungen und Rahmenbedingungen seitens des Landes Baden-Württemberg möglich ist.

Gerade bei Vorhaben der Innenentwicklung war im Vorfeld das Engagement der Abteilung Liegenschaften ausschlaggebend für einen Flächenerwerb und damit für eine Entwicklung durch die UWS.

Projekt	Anz. WE	Fertigstellung	Anmerkungen
Sedanstraße 45 - 59	64	2011	
„wohnen am Türmlé“			
Quartiere 2, 5 und 6 (Reihenhäuser)	39	Mitte 2014	
Quartier 3	24	Herbst 2014	7 geförderte WE
Quartier 4	48	Ende 2015	12 geförderte WE
Quartier 1	71	Mitte 2016	15 geförderte WE
Summe	182		
Sedanstraße 120	14	Herbst 2014	5 geförderte WE
Virchowstraße 58, 60	27	Ende 2014	
Otl-Aicher- Allee 1	29	2015	incl. Senioren-WG Passivhausstandard

Keplerstraße / Carl-Ebner- Straße	40	2016	25 % geförderte WE, incl. Senioren-WG Passivhausstandard
Bachstraße / Wichernstraße	ca. 60	2017	Gemeinschaftsprojekt mit ulmer heimstätte

Aus laufenden Bauvorhaben sind folgende Fertigstellungen geplant:

- 2014: 104 WE
- 2015: 77 WE
- 2016: 111 WE

Alle Geschosswohnungsneubauten werden barrierefrei gem. DIN 18040, Teil 2 errichtet. Der Anteil an familienfreundlichen Wohnungen ist überdurchschnittlich. Jährlich werden seitens der UWS ca. 15 Mio. € in Neubauvorhaben investiert.

Die UWS plant, ihre Neubauaktivitäten in den nächsten Jahren zu verstetigen und sich bei weiteren anstehenden Neubaugebieten zu engagieren. Dazu gehören insbesondere:

- Lettenwald, Bauabschnitt II und III
- Egginger Weg
- Dichterviertel
- Konversion Hindenburgkaserne
- Konversion Bleidornkaserne

Die Bestandinvestitionen werden auf hohem Niveau fortgeführt. Jährlich werden ca. 100 bis 150 Wohnungen grundlegend modernisiert. Dazu gehören die energetische Modernisierung, eine Sanierung der technischen Anlagen, der Abbau von Barrieren und ggf. der Anbau von Balkonen. Jährlich investiert die UWS ca. 15 Mio. € in die Erhaltung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes.

3. Analyse, Trends, Prognosen

Die nachfolgenden Grafiken und Tabellen sind großteils bereits in der Wohnungsdebatte 2011 (GD 144/11) enthalten und vorliegend bis zum Jahr 2013 fortgeschrieben worden. So kann genau untersucht und festgehalten werden, ob die im Mai 2011 diskutierten Entwicklungen sich fortsetzen bzw. ob Veränderungen festzustellen sind.

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

3.1. Bevölkerungsentwicklung

Der positive Trend in der Bevölkerungsentwicklung hat sich auch 2013 fortgesetzt. Hinsichtlich der für Ulm bestehenden Bevölkerungsvorausrechnung (vgl. GD 350/10) kann festgestellt werden, dass nunmehr – nachdem die ersten vier Jahre nur die Trendlinie des unteren Szenario abgebildet werden konnte – seit dem Jahr 2013 durch einen Bevölkerungszuwachs von 1161 Personen erstmalig das mittlere Szenario erreicht wird. Das mittlere Szenario stellt die derzeitige Zielsetzung der Ulmer Stadtentwicklungsplanung dar.

Der Bevölkerungszuwachs basiert weiterhin allein auf der Altersgruppe der 18 bis 25-jährigen. Hier gab es 2013 per Saldo einen Wanderungsgewinn von ca. 1200 Einwohnern (2012: 850 Personen). Die deutliche Zunahme im letzten Jahr hängt sicherlich auch z.B. mit der Fertigstellung des Studentenwohnheims an der Manfred-Börner-Straße mit 300 Plätzen zusammen.

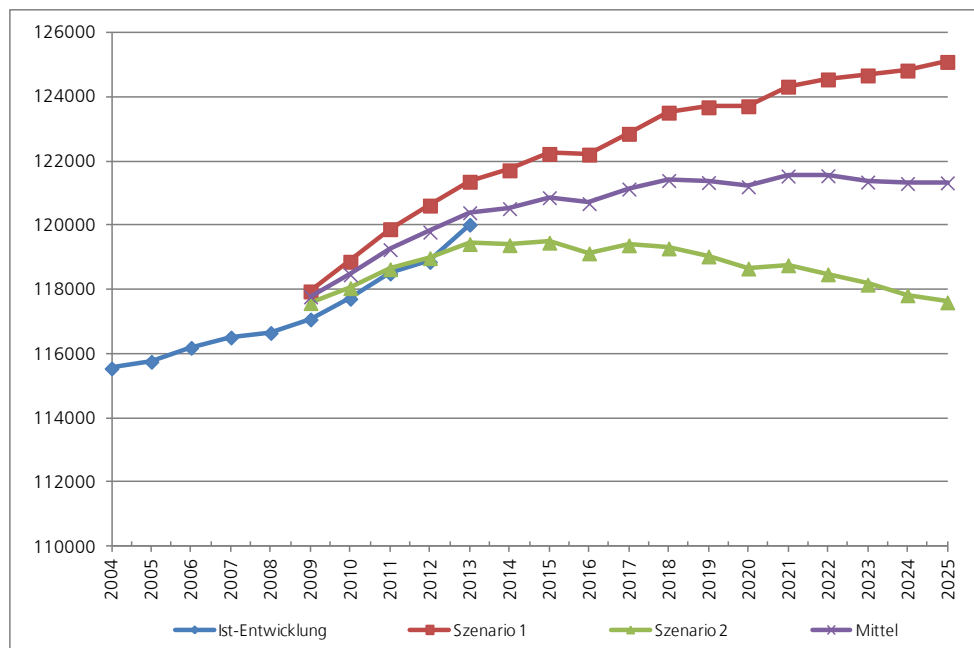


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung bis 2013 und –vorausrechnung bis zum Jahr 2025

Quelle: Fortschreibung der Bevölkerungsvorausrechnung, Häusser, Sept. 2009, Darstellung: SUB II

Vergleicht man die Entwicklung in der Gesamtstadt im Verhältnis zur Kernstadt (Weststadt, Mitte und Oststadt), kann festgestellt werden, dass es in der Kernstadt in den letzten Jahren einen prozentual deutlich stärkeren Einwohnerzuwachs als in der Gesamtstadt gab. Dies hängt offensichtlich insb. mit der in der Weststadt derzeit starken Bautätigkeit zusammen. Der starke Bevölkerungszuwachs in 2013 ist aber für das gesamte Stadtgebiet festzustellen.

Ob es sich hierbei um einen Trend zum Wohnen in der Stadt handelt oder die neuen Wohnungen im Endeffekt „nur“ 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 zuziehenden Bewohner eine bestehende soziale und technische Infrastruktur vorfinden. Auf Grund der größeren Wohndichte in der Kernstadt wird durch diese Entwicklung dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege entsprochen. Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf wird erleichtert. Einkaufsmöglichkeiten und Haltestellen des ÖPNV sind zu Fuß zu erreichen.

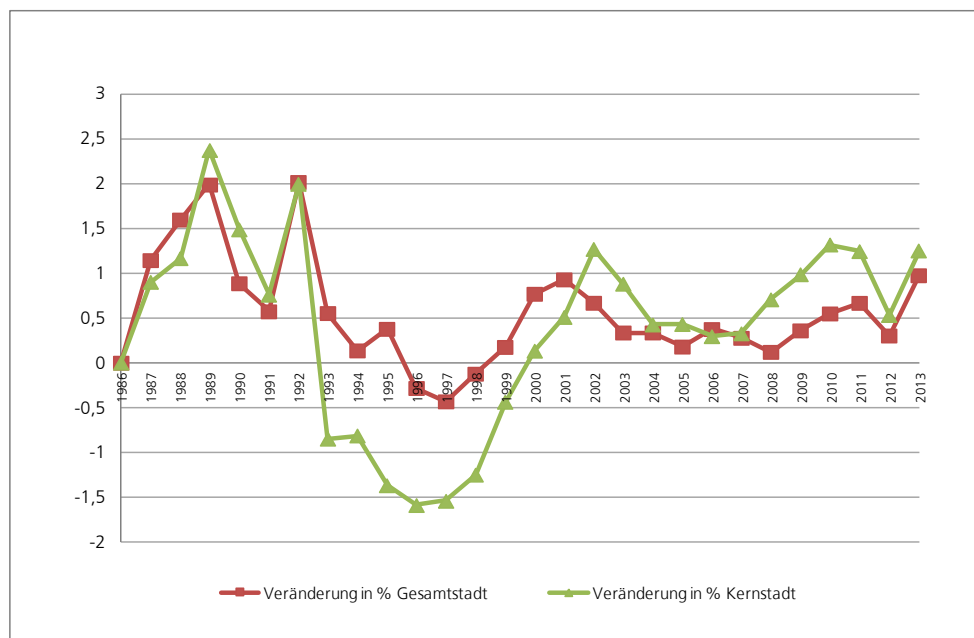


Abbildung 2: Entwicklung Wohnbevölkerung Stadt Ulm/ Kernstadt von 1986 bis 2013 (Veränderungen in % zum Vorjahr)

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

Darstellung: SUB II - *Datenquelle:* Abtl. Statistik und Wahlen

3.2. Wanderungsbewegungen in Ulm und mit dem Umland

Im Rahmen der Wohnungsdebatte 2011 ist damals im Rahmen der von der Stadt beauftragten Studie „Umzugsmobilität in Ulm - Zuziehen, wegziehen, umziehen“ 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 in den Jahren 2009 bis 2013 unvermindert fortgesetzt. In den letzten fünf

Jahren sind pro Jahr durchschnittlich per Saldo 134 Kinder bzw. rechnerisch gesehen 96 Familien abgewandert.²

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

Wanderungssaldo	2009	2010	2011	2012	2013
15 km-Umkreis (alle Altersgruppen)	-197	- 317	- 347	- 503	- 292
Baden-Württemberg (alle Altersgruppen)	+ 306	+ 565	+ 505	+ 468	+ 738
Wegzug Kinder 0 bis 10 (Gesamtes Bundesgebiet)	- 158	- 98	- 109	- 163	- 141

Tabelle 2: Wanderungsbilanz in Ulm nach verschiedenen Kriterien 2009 bis 2013

Darstellung: SUB II - Datenquelle: Abtl. Statistik und Wahlen

3.3. Bautätigkeit und Siedlungsentwicklung

Betrachtet man die Bautätigkeit der letzten fünf Jahre nach Stadt- bzw. Ortsteilen, wird deutlich, dass von den in diesem Zeitraum errichteten 1.600 Wohneinheiten nahezu die Hälfte allein in den drei Stadtteilen Oststadt, Mitte und Weststadt errichtet worden sind. In diesen drei Stadtteilen wohnen rund 38 % der Ulmer Bevölkerung.

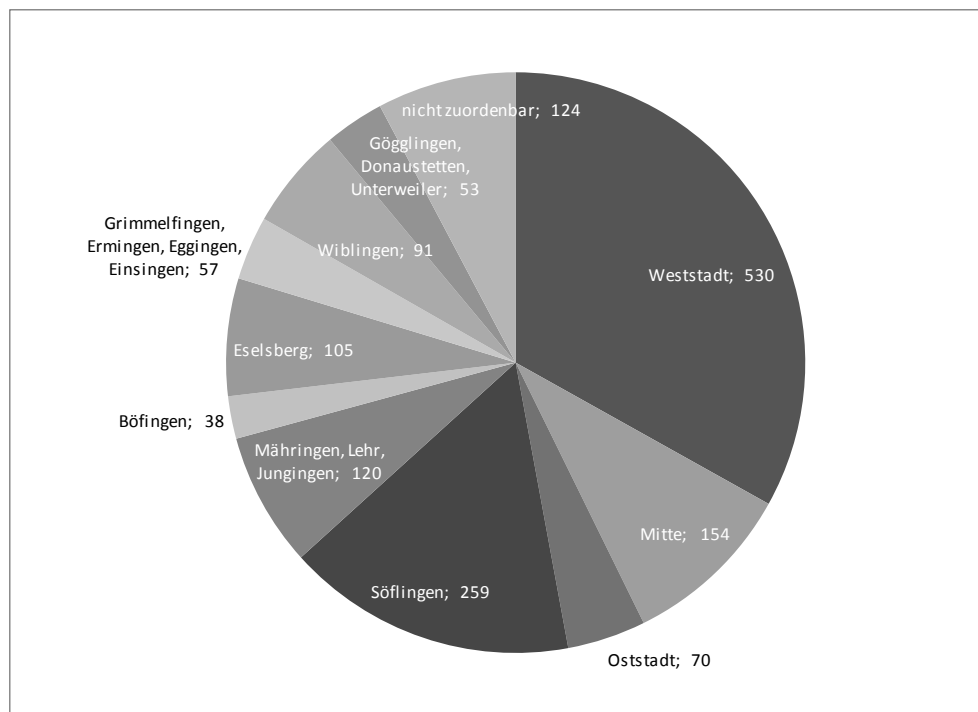


Abbildung 3: Baufertigstellungen (WE) nach Stadtteilen der letzten fünf Jahre (2009 bis 2013)

Darstellung: SUB II - Datenquelle: Abtl. Statistik und Wahlen

²

Annahme: Durchschnittliche Geburtenrate 1,4 Kinder/ Familie.

Mittlerweile liegen die Baufertigstellungszahlen des statistischen Landesamtes adressbezogen vor. Dadurch können viel detailliertere Auswertungen vorgenommen werden, als dies bisher möglich gewesen ist.

Eine räumliche Übersicht der baulichen Schwerpunkte der letzten fünf Jahre kann **Anlage 3** entnommen werden.

Für die letzten fünf Jahre ist die Wohnbautätigkeit darüber hinaus nach folgenden Kriterien untersucht worden (**vgl. hierzu bitte Abbildung 11 in Anlage 2**):

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

- Ersatzbebauung (als Ersatzbedarf): 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. Gleißelstetten) oder im sonstigen/ „gewachsenen“ Innenbereich (z.B. in Söflingen – Enderlegasse), teilweise auch Nachverdichtung bspw. in Dorfkernen.

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“. Hier kann es sich auch um Geschosswohnungsbau handeln (2011 z.B. sind zahlreiche Wohnungen im Geschosswohnungsbau in der Virchowstraße/ Eselsberg entstanden).

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. Die beiden Prognosen kommen bis 2020 auf einen durchschnittlichen Neu- und Ersatzbedarf von ca. 300 WE (Stala) bzw. fast 450 WE (IÖR). Der reine Neubedarf wird in beiden Studien mit ca. 180 WE beziffert. Schaut man sich nun die Zahlen für Ulm an, wird deutlich, dass die Bautätigkeit

in Ulm ziemlich genau diesen Prognosen entspricht. In den letzten 4 Jahren lag die Ersatzbebauung bei durchschnittlich 85 WE pro Jahr. Die Bebauung im Neubedarf lag durchschnittlich bei 260 WE pro Jahr. Die Bautätigkeit im Neubedarf liegt damit zwar derzeit noch über den Werten des Stala bzw. IÖR. Da es sich bei den Prognosen aber um Mittelwerte für die nächsten 10 Jahre handelt und der Neubedarf gegen Ende des Prognosezeitraums deutlich geringer sein dürfte, ist es folgerichtig, dass die Bautätigkeit in Ulm in den nächsten Jahren noch über diesem Mittelwert liegt.

- Für die Jahre 2010 und 2011 sind im Geschosswohnungsbau jeweils ca. die Hälfte der Wohnungen (59 % bzw. 43 %) als Ersatz für abgebrochene Wohnungen errichtet worden. Nach einem geringeren Anteil im Jahr 2012 liegt der Anteil der Ersatzbebauung für 2013 wieder bei 39 %. Für 2014 und 2015 wird sich dieser Trend durch die Bebauung „Am Türmle“ weiter fortsetzen.
- Der prozentuale Anteil der Innenentwicklung lag für die vergangenen fünf Jahre im Durchschnitt bei 75 %. 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 insb. in den Jahren 2010 und 2011 eine sehr positive Entwicklung genommen.
- Der Umbau im Bestand ist z.B. auf das Stadttregal zurückzuführen.

3.4. Geschosswohnungsbau

In der nachfolgenden Grafik werden die in neuen Gebäuden jährlich errichteten Wohnungen im Geschosswohnungsbau abgebildet.

Seit dem Jahr 2010 kann gesamthaft gesehen eine deutliche Erholung festgestellt werden. In den letzten 4 Jahren hat sich die Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau wieder auf einem hohen Niveau eingependelt. In den letzten beiden Jahren konnten im Schnitt rund 225 Wohnungen realisiert werden. Vergleicht man diese Gesamtentwicklung und die Entwicklung der 3-Zimmer-Wohnungen auf der einen Seite mit der Entwicklung der 4- und mehr-Zimmer-Wohnungen, wird deutlich, dass die Errichtung von großen Wohnungen weiter hinterher hinkt. So sind beispielsweise bei den 4-Zimmer-Wohnungen in den letzten fünf Jahren (2009 bis 2013) im Schnitt pro Jahr nur 19 Wohnungen bei gleichbleibender Tendenz fertig gestellt worden.

Dies verdeutlicht umso mehr, wie wichtig die Beschlussfassung zur prozentualen Realisierung großer Wohnungen auf städtischen Grundstücken war. Erste deutliche Effekte werden voraussichtlich in den nächsten ein bis zwei Jahren festzustellen sein (vgl. hierzu Ziffer 2.5).

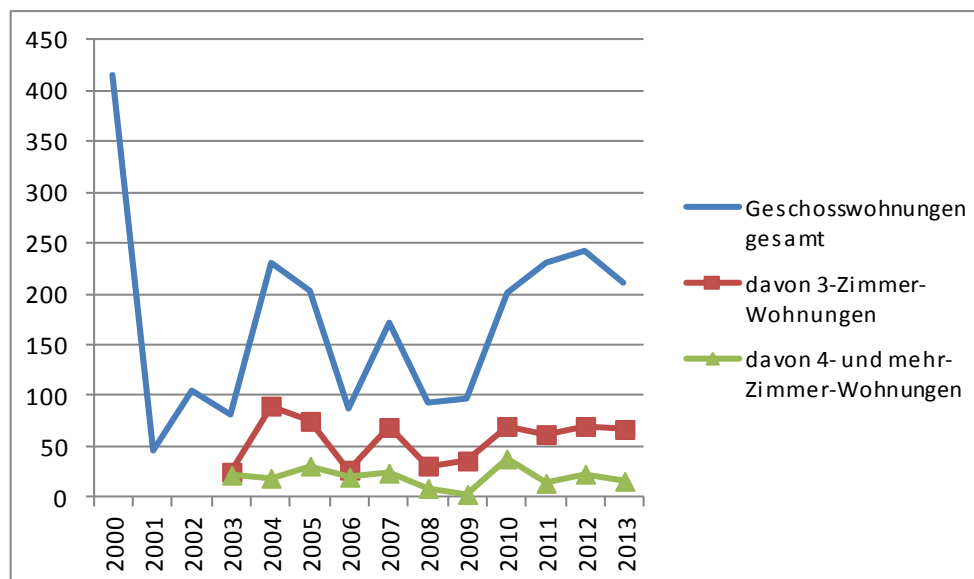


Abbildung 4: Fertigstellungszahlen Geschosswohnungsbau

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

Darstellung: SUB II - Datenquelle: Abtl. Statistik und Wahlen

3.5. Baugenehmigungen im Jahr 2013

Für die Jahre 2000 bis 2013 sind pro Jahr durchschnittlich für jeweils 359 WE Baugenehmigungen erteilt und 351 WE tatsächlich errichtet worden.

Die Entwicklung der Zahl der Baugenehmigungen bzw. Kenntnissgaben im Wohnungsbau der letzten Jahre kann der nachfolgenden Grafik entnommen werden.

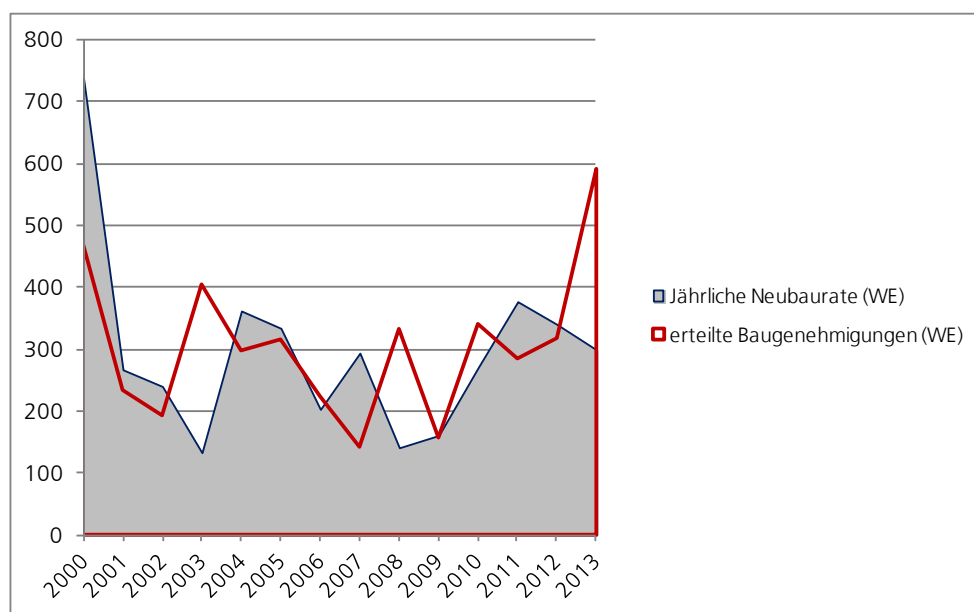


Abbildung 5: Baugenehmigungen und jährliche Neubaurate

Darstellung: SUB II - Datenquelle: Abtl. Statistik und Wahlen

Da für das Jahr 2012 durchschnittlich viele Baugenehmigungen erteilt und für das 2013 eine deutlicher Anstieg festzustellen ist (fast 600), ist für das Jahr 2014 mit einer deutlich überdurchschnittlich hohen Zahl an Baufertigstellungen in einer Größenordnung von über 500 WE zu rechnen. Der Peak in 2013 ist auf die weiter stark anziehende allgemeine Wohnbautätigkeit in Ulm zurück zu führen. Allein im Lettenwald sind im Jahr 2013 210 WE genehmigt worden, im Baugebiet Türmle waren es 180.

Für das Jahr 2011 werden in der amtlichen Statistik zusätzlich 300 Wohnheimplätze im Studentenwohnheim an der Manfred-Börner-Straße als baurechtlich genehmigte Wohnungen geführt. Bei der Zahl der Baufertigstellungen werden Wohnheimplätze dann allerdings seitens des Statistischen Landesamtes nicht mehr mitgerechnet. Daher werden sie in Abbildung 5 bei den erteilten Baugenehmigungen nicht dargestellt.

3.6. Bautätigkeit in den Jahren 2014 bis 2018

Für die Jahre 2014 bis 2018 sind die in Spalte 3 aufgeführten Wohneinheiten geplant.

In Spalte 2 sind die für das Baugebiet insgesamt vorgesehenen Wohneinheiten aufgelistet. Diese werden teilweise erst nach 2018 realisiert.

1	2	3	4	5
Baugebiete je Stadtteil	WE Baugebiet - gesamt	WE 2014 – 2018	<u>Davon</u> Geschosswohnungsbau (in WE) 2014 - 2018	
			Auf privaten Grundstücken	Auf städtischen Grundstücken
Stadtteile				
Mitte				
Marchthaler Straße (in Realisierung)	120	120	120	
Keplerstraße / Carl- Ebner-Straße	40	40	40	
Oststadt				
Klinikum Safranberg	420	200		200
Bachstr./ Wichernstr.	60	60		60
Böfingen				
Lettenwald (in Realisierung)	520	370		230
Weststadt				
Egginger Weg	350	200		200
Dichterviertel	550	200	200	
Wörthstr.	20	20	20	
Mettlach/ Merzigweg	30	30	30	
Lindenhöhe (in Realisierung)	240	30	-	-
Söflingen				
Clarissenstraße	58	58	58	-
Griesgasse	43	43	43	-
Eselsberg				
Türmle (in Realisierung)	180	180	180	-
Wiblingen				
Am Unterweiler Weg (in Realisierung)	90	50	-	-

Baugebiete je Stadtteil	WE Baugebiet - gesamt	WE 2014 – 2018	Davon Geschosswohnungsbau (in WE) 2014 - 2018	
			Auf privaten Grundstücken	Auf städtischen Grundstücken
Donautal		-	-	-
Grimmelfingen		-	-	-
Jungingen				
Unter dem Hart (in Realisierung)	200	85	-	-
Hinter dem Dorf	165	30		30
Ehrmannstraße	40	40	40	-
Mähringen				
Kreuzsteige	33	33	-	
Bei der Kirche	20	20	20	-
Lehr				
Beim Wengenholz	300	90	-	25
Eggingen				
Steinfeldstr./ Ulmer Weg (Rest)	15	15	-	
Ermingen				
Greut	70	20	-	-
Einsingen				
Bei den Morgen (Rest)	30	30	-	-
Hagäcker	65	40	-	-
Unterweiler				
Wolfäcker	30	10	-	-
Donaustetten-Göggel.		-	-	-
Beim Brückle	190	60	-	12
Summe Stadtteile	2.721	1.601	691	690
Summe Ortschaften	1.158	473	60	67
Summe Gesamt	3.879	2.074	1.508	
<i>Pro Jahr</i>	-	<i>415</i>	<i>302</i>	

Tabelle 3: Projektierte Baugebiete und –vorhaben ab 20 WE von 2014 bis 2018 mit Anteil Geschosswohnungsbau

3.7. Bevölkerungsvorausrechnung 2030

Im Jahr 2004 ist für die Stadt Ulm ein externes Bevölkerungsgutachten erstellt worden. Die Vorausrechnung wurde ganz aktuell – nach 2009 – dieses Jahr wieder fortgeschrieben.

Die Ergebnisse der Aktualisierung 2014 können der Anlage 4 entnommen werden.