

Stadt Ulm



Wohnungsdebatte < 2019 > - 1. Zwischenbericht -

Sitzung des Fachbereichsausschusses
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt
am 14. Juli 2020

Vorlage

Anlagen:

1. Auswertung der Bautätigkeit der letzten 5 Jahre
2. Antrag Nr. 213 / 19 der CDU-Fraktion
3. Antrag Nr. 84 / 20 der SPD-Fraktion

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung	2
1.1. Ausgangslage.....	2
2. Wohnbaustatistik	4
2.1. Grundlage und Datenerfassung	4
3. Wohnbaustatistik - Baugenehmigungen	5
3.1. Auswertung der Baugenehmigungen - StaLa BW.....	5
3.2. Auswertung der Baugenehmigungen - Stadt Ulm.....	6
3.3. Fazit Auswertung der Baugenehmigungen - StaLa BW / Stadt Ulm	6
4. Wohnbaustatistik - Baufertigstellungen	7
4.1. Auswertung der Baufertigstellungen - StaLa BW.....	7
4.2. Auswertung der Baufertigstellungen - Stadt Ulm	7
4.3. Unterschiede in der systematischen Auswertung der Baufertigstellungen.....	9
5. Wohnungsbau in Ulm	10
5.1. Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	10
5.2. Öffentlich geförderter Wohnungsbau.....	11
5.3. Verlängerung der Mietpreisbremse.....	12
5.4. Ausblick Wohnungsbau bis 2025	13
6. Anträge	17
6.1. Antrag Nr. 213 / 19 der CDU- / UFA-Fraktion	17
6.2. Antrag Nr. 84 / 20 der SPD-Fraktion	19

Sachdarstellung

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage

Am 16.07.2019 wurde im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der erste Teil der Wohnungsdebatte 2019 vorgestellt (vgl. GD 252/19). Im Teil 1 der Wohnungsdebatte ging es insbesondere um die Mietpreisentwicklung und die Entwicklung der Immobilienpreise in den letzten 15 Jahren.

Am 30.09.2019 folgte im Ulmer Gemeinderat ein umfassender Bericht zur Ulmer Wohnungsdebatte (GD 312/19). Teil 2 des Berichts wurde fachbereichsübergreifend, mit dem Fachbereich Bildung und Soziales in zwei Themenblöcken erarbeitet und in einer Vorlage zusammengefasst um zu verdeutlichen, dass Wohnen immer ein städtebauliches und soziales Thema ist.

Der anhaltend starke Zuzug nach Ulm, steigende Geburtenzahlen und seit vielen Jahren eine kontinuierliche Zunahme an Arbeitsplätzen in Ulm generieren eine sehr hohe Nachfrage nach (insbesondere bezahlbaren) Wohnungen.

Dies verdeutlicht auch die aktuell veröffentlichte Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes, die für den Stadtkreis Ulm mit 5,8% bis 2035 die höchste Bevölkerungszunahme unter den Baden-Württembergischen Kreisen prognostiziert.¹ Alleine dieser Umstand rechtfertigt das hohe Engagement, um mehr Menschen das Leben in der Stadt Ulm zu ermöglichen.

Außerdem wird die Fertigstellung der Neubaustrecke Ulm-Stuttgart die Attraktivität der Stadt Ulm als Wohnstandort und für Unternehmensansiedlungen weiter deutlicherhöhen.

Im Zuge der Wohnungsdebatte 2016 (GD 090/16) wurde daher die Erhöhung der Baufertigstellungen auf 700 WE/a für fünf Jahre sowie die zukünftige Entwicklung weiterer Baugebiete in der Stadt Ulm beschlossen.

Dies stellt eine große Herausforderung für die Bauwirtschaft, die Investoren und Projektentwickler aber auch für die Stadtverwaltung dar. Im Rahmen dessen stehen der Stadt Ulm in quantitativer und qualitativer Hinsicht die folgenden Instrumente zur Verfügung:

Schaffung von Bauland für 700 WE pro Jahr:

- Steuerung des Angebotes an städtischen Grundstücken über die Ulmer Bodenpolitik / ggf. Beschleunigung der Planungsprozesse
- Schaffung von Baurecht im Zuge der Innenentwicklung
- Erschließung neuer Baugebiete

Schaffung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete:

- Richtlinien zum preisgünstigen Wohnungsbau
- Konzeptionelle Weiterentwicklung der Bereitstellung von Wohnraum für besondere Zielgruppen/ Wohnungslosen

¹

Diese Zahlen decken sich in etwa mit der Ulmer Vorausrechnung. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass keine dieser Zahlen auf einer Prognose „im klassischen Sinne“ beruht. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung kann sehr gut vorausgesagt werden. Im Endeffekt kann aber die wirtschaftliche Entwicklung von Ulm und der Region für die nächsten 10 bis 15 Jahre nicht seriös prognostiziert werden. Zum größten Teil hängen aber hiervon die so genannten Wanderungsgewinne ab.

Aufgrund von komplexen Planungs- und Realisierungsabläufen gab es in den vergangenen Jahren vor allem in den großen Ulmer Baugebieten Verzögerungen um ca. 2 bis 3 Jahre. Die daraus resultierenden Anpassungsmaßnahmen hatten zur Folge, dass 2017 und 2018 die Zielgröße von durchschnittlich 700 WE/a nicht erreicht wurde. Gleiches gilt voraussichtlich für das Jahr 2019.

Dennoch wird im Ergebnis bezogen auf die 5 Jahre 2017 bis 2021 aller Voraussicht nach eine Baufertigstellungszahl von 3.000 WE erreicht.

Eine Antwort darauf geben die Zahlen zur Bautätigkeit in Ulm wieder. Die aufgeschlüsselte Darstellung der Bautätigkeit wird im Rahmen der Ulmer Wohnungsdebatte regelmäßig durch die Verwaltung vorgestellt.

Im Rahmen der Wohnungsdebatte 2019- Teil 2 (GD 312/19), vom 16. Oktober 2019 wurde durch die SPD-Fraktion im Gemeinderat ein Zwischenbericht angeregt, in dem die Verwaltung zukünftig über den aktuellen Stand der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen informieren solle.

Dieses Anliegen werde durch den SPD-Antrag Nr. 84 "Wohnbautätigkeit im Stadtkreis Ulm", vom 06.05.2020 nochmals hervorgehoben. Inhaltlich greift der Antrag die Abweichungen zwischen den Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (StaLa BW) und der städtischen Zahlen zur Bautätigkeit auf.

Die Verwaltung nimmt den Antrag zum Anlass, um die Methodik und das Verfahren zur Auswertung der Zahlen sowie deren Unterschiede in der Statistik des Landes und der Stadt Ulm zu erläutern und im jährlichen Zwischenbericht darzustellen.

2. Wohnbaustatistik

2.1. Grundlage und Datenerfassung

Die Wohnbaustatistik der Stadt Ulm wird jährlich durch die Verwaltung aufbereitet und ausgewertet. Eine Zusammenfassung der einzelnen Kennzahlen ist in den Statistischen Jahrbüchern der Stadt Ulm zu finden. Diese werden durch das Sachgebiet Statistik und Wahlen der Bürgerdienste (BD IV) erstellt und basieren auf den Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (StaLa BW), gemäß deren Website sowie insbesondere auch aufgrund sogenannter Datenabzüge, die das Statistische Landesamt jährlich BD IV übermittelt. Grundlage dafür sind statistische Erhebungsbögen des StaLa BW, die durch die Bauherren, Architekten und z.T. auch durch das Baurechtsamt der Stadt Ulm auszufüllen sind und per Post oder im Online-Formular an das StaLa BW übermittelt werden.

Die Abfrage der Baugenehmigungs- und Baufertigstellungszahlen sowie Erhebungen zu Bauabgängen und Bauüberhängen werden einmal jährlich durch das Sachgebiet Statistik und Wahlen vorgenommen und in der abgeschotteten Statistikstelle komplex aufbereitet.

Eine Abfrage zur Bautätigkeit je Quartal kann, wie im Antrag 84 / 20 der SPD-Fraktion hingegen nicht vorgenommen werden. Ein Grund hierfür ist die fehlende Datengrundlage zu den Baufertigstellungszahlen. Diese liegen im Gegensatz zu den Baugenehmigungen nicht quartalsweise vor.

Auswertung der Daten - Gemeinsamkeiten und Unterschiede

Im Rahmen der Ulmer Wohnungsdebatte stellt die Verwaltung regelmäßig die Zahlen zu Baugenehmigungen und Baufertigstellungen vor. Diese basieren auf den, vom Statistischen Landesamt dem Sachgebiet Statistik und Wahlen übermittelten Daten. Die Aufarbeitung und Auswertung erfolgt in einem zweiten Schritt durch die Abteilung Strategische Planung. Die daraus resultierenden Einzelauswertungen lassen detaillierte Aussagen zum Anteil Geschosswohnungsbau und der Wohnbautätigkeit nach verschiedenen Merkmalen, wie z. B. Baulückenschließungen oder das Bauen auf Konversionsflächen zu.

Vergleicht man die Zahlen der Jahre 2017 bis 2019 des Statistischen Landesamtes und der Stadt Ulm, so sind teilweise Unterschiede bei den Baufertigstellungszahlen festzustellen. Eine detaillierte Erläuterung wird im Kapitel 3 und im Kapitel 4 vorgenommen.

3. Wohnbaustatistik - Baugenehmigungen

3.1. Auswertung der Baugenehmigungen - StaLa BW

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg veröffentlicht auf seiner Internetseite eine Vielzahl an Daten auf regionaler sowie Landesebene. Die dazugehörigen Statistiken werden quartalsweise oder jährlich aktualisiert und fortgeschrieben. Unter anderen sind Genehmigungen und Fertigstellungen zum Wohnbau und Nichtwohnbau sowie zur Gebäudeart und Haustyp² abrufbar. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten sind die Tabellen vereinheitlicht dargestellt. Die Kennzahlen zu Baugenehmigungen und Baufertigstellungen sind im Weiteren **fett** markiert.

Die Summe der Baugenehmigungen eines Jahres enthalten nur Wohnungen, die in neuerrichteten Gebäuden entstehen sollen. Darüber hinaus fließen Wohnungen in neuerrichteten Wohnheimen in die Gesamtsumme mit ein. Die Gesamtsumme ist in der Tabelle 1 einsehbar.

Jahr	Errichtung neuer Gebäude ¹	Rauminhalt in 100 m ³	Wohnungen in Neubauten	Wohnfläche in m ²	Nutzfläche in m ²
2019	84	2.197	388	35.927	13.021
2018	107	2.915	520	46.216	18.748
2017	147	2.722	500	48.595	14.406

Tabelle 1: Baugenehmigungen Wohngebäude Stadtkreis Ulm

Datenquelle: StaLa BW

1: Errichtung neuer Gebäude; einschließlich Wohnheime, ohne Umbauten

Weiterhin erfasst das StaLa BW noch neuerrichtete Wohnungen in Nichtwohngebäuden. In der Gesamtsumme werden keine Wohnheime hinzugezählt. Bei Nichtwohngebäuden sind zudem mehr als die Hälfte der Nutzfläche nicht dem Wohnen zugewiesen. Obwohl der Anteil von neuerrichteten Wohnungen in Nichtwohngebäuden nur einen sehr geringen Anteil ergibt, so ist dieser für die weitere Betrachtung nicht zu vernachlässigen.

Jahr	Errichtung neuer Gebäude ²	Rauminhalt in 100 m ³	Wohnungen in Neubauten	Wohnfläche in m ²	Nutzfläche in m ²
2019	31	4.638	19	k. A.	68.807
2018	23	3.169	12	k. A.	48.705
2017	17	6.285	32	k. A.	64.173

Tabelle 2: Baugenehmigungen Nichtwohngebäude Stadtkreis Ulm

Datenquelle: StaLa BW

2: Errichtung neuer Gebäude; ab 1979 ohne Wohnheime. Nichtwohngebäude können Wohnungen enthalten. Mehr als die Hälfte der Nutzfläche dient nicht dem Wohnen.

²

Statistisches Landesamt Baden - Württemberg, Kategorie Volkswirtschaft und Branchen, Handwerk und Bau, Bautätigkeit; Internetabruf vom 04.06.2020 auf der Internetseite des Statistischen Landesamt Baden - Württemberg, unter <https://www.statistik-bw.de/HandwBauwirtsch/Bautaetigkeit/>

3.2. Auswertung der Baugenehmigungen - Stadt Ulm

Die Statistischen Jahrbücher der Stadt Ulm umfassen unterem anderen das Bau- und Wohnungswesen. In Kapitel 04 werden neben dem Wohnungsbestand im Stadtgebiet und den Stadtteilen auch die Statistiken zu Baugenehmigungen und Baufertigstellungen, sowie eine detaillierte Auswertung zu fertiggestellten Wohnungen aufgeführt. Zur besseren Vergleichbarkeit und Übersicht werden diese Tabelle im Statistischen Jahrbuch prozesshaft angepasst werden.

Jahr	Errichtung neuer Gebäude ¹	Rauminhalt in 100 m ³	Wohnungen in Neubauten	Wohnfläche in m ²	Nutzfläche in m ²
2019	84	2.197	388	35.927	13.021
2018	107	2.915	520	46.216	18.748
2017	147	2.722	500	48.595	14.406

Tabelle 3: Baugenehmigungen Wohngebäude Stadtkreis Ulm

Darstellung: SUB II - Datenquelle: StaLa BW; Auswertung: BD IV

1: Errichtung neuer Gebäude; einschließlich Wohnheime, ohne Umbauten

Unter Tabelle 0404 "Baugenehmigungen" der Ulmer Statistik werden neben den errichteten Wohnungen in neuen Wohngebäuden ebenfalls die neuerrichteten Wohnungen in Nichtwohngebäuden aufgeführt.

Jahr	Errichtung neuer Gebäude ²	Rauminhalt in 100 m ³	Wohnungen in Neubauten	Wohnfläche in m ²	Nutzfläche in m ²
2019	31	4.638	19	k. A.	68.807
2018	23	3.169	12	k. A.	48.705
2017	17	6.285	32	k. A.	64.173

Tabelle 4: Baugenehmigungen Nichtwohngebäude Stadtkreis Ulm

Darstellung: SUB II - Datenquelle: StaLa BW; Auswertung: BD IV

2: Errichtung neuer Gebäude; ab 1979 ohne Wohnheime. Nichtwohngebäude können Wohnungen enthalten. Mehr als die Hälfte der Nutzfläche dient nicht dem Wohnen.

3.3. Fazit Auswertung der Baugenehmigungen - StaLa BW / Stadt Ulm

Die Auswertung der Baugenehmigungen zeigt, dass es per Definition "Wohnungen in neuerrichteten Wohngebäuden" zu einer genauen Übereinstimmung der Gesamtsumme kommt. Allerdings sind darin keine Umbauten erfasst, die später einer Wohnnutzung zugeführt werden. Das StaLa BW weist diese Zahlen nicht öffentlich aus. Der Schwerpunkt liegt vornehmlich auf der Neubaurate im Bundesland bzw. der einzelnen Kommunen.

Im Endeffekt kann festgehalten werden, dass die veröffentlichten Baugenehmigungszahlen sowohl des statistischen Landesamtes als auch der Stadt Ulm sich nicht unterscheiden. Die Stadt Ulm greift auf das gleiche Zahlenmaterial und die gleichen Definitionen zurück.

4. Wohnbaustatistik - Baufertigstellungen

4.1. Auswertung der Baufertigstellungen - StaLa BW

Bei den erfassten Baufertigstellungszahlen des StaLa BW, handelt es sich per Definition nur um Wohnungen in neuerrichteten Gebäuden, einschließlich Wohnheimen. Die Gesamtsumme der letzten drei Jahre ist aus der folgenden Tabelle 5 zu entnehmen.

Jahr	Errichtung neuer Gebäude ¹	Rauminhalt in 100 m ³	Wohnungen in Neubauten	Wohnfläche in m ²	Nutzfläche in m ²
2019	101	2.248	386	38.463	13.010
2018	122	2.832	603	50.976	18.520
2017	113	1.801	304	31.858	12.826

Tabelle 5: Baufertigstellungen Wohngebäude Stadtkreis Ulm

Datenquelle: StaLa BW

1: Errichtung neuer Gebäude; einschließlich Wohnheime, ohne Umbauten

Bei der Erfassung der Baufertigstellungszahlen in den Nichtwohngebäuden des StaLa BW werden im Gegensatz zu den Baugenehmigungen, keine Wohnheime hinzu gerechnet.

Jahr	Errichtung neuer Gebäude ²	Rauminhalt in 100 m ³	Wohnungen in Neubauten	Wohnfläche in m ²	Nutzfläche in m ²
2019	26	8.299	32	k. A.	93.743
2018	26	2.347	45	k. A.	47.064
2017	2	73	0	k. A.	1.510

Tabelle 6: Baufertigstellungen Nichtwohngebäude Stadtkreis Ulm

Datenquelle: StaLa BW

2: Errichtung neuer Gebäude; ohne Wohnheime, ohne Umbauten

4.2. Auswertung der Baufertigstellungen - Stadt Ulm

In den Statistischen Jahrbüchern der Stadt Ulm sind im Tabelle 0405 "Baufertigstellungen von Gebäuden und Wohnungen nach Stadtteilen" die Fertigstellungszahlen von Wohnungen und Wohn- und Nichtwohngebäuden inkl. Wohnheimen, **einschließlich Aus- und Umbauten** aufgeführt.

Die Möglichkeit zur Auswertung von Aus- und Umbauten ist mit Hilfe der StaLa BW-Zahlen grundsätzlich auf Abfrage möglich, da diese auf Basis der Erhebungsbögen statistisch erfasst werden. Im Rahmen der Ulmer Statistik / Wohnungsdebatte wird dies durch das Sachgebiet Wahlen und Statistik jährlich vorgenommen. Des Weiteren sind Unterteilungen in Wohn- und Nicht-Wohngebäude sowie den davon neuerstellten Wohnungen und Räumen dargestellt. Insbesondere diese Tabelle wird im Statistischen Jahrbuch zur besseren Vergleichbarkeit und Übersicht angepasst werden.

Die damit verbundenen Ergebnisse fallen im Gegensatz zur Auswertung des StaLa BW dementsprechend höher aus. Besonders deutlich ist dies in den Baufertigstellungszahlen des Jahres 2019 festzustellen. Die Unterschiede in der Zählweise und der Auswertung werden in Kapitel 4.3. ausführlich erläutert.

Für die Stadt Ulm ergeben sich nach der Auswertung inkl. Aus- und Umbauten folgende Baufertigstellungen für die Jahre 2017 bis 2019:

Jahr	Wohn- und Nichtwohngeb. insg.	Wohnungen in			davon in neuerstellten Wohngebäuden				
		Wohngebäuden	Nichtwohngebäuden	insgesamt ¹	insgesamt	mit			darin WE
						1 WE	2 WE	3+ WE	
2019	135	561	32	593	386	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
2018	218	611	43	654	534	55	29	38	421
2017	167	319	-	319	113	50	43	20	168

Tabelle 7: Baufertigstellungen von Gebäuden und Wohnungen in Ulm¹

Quelle: BD IV

1: einschließlich Aus- und Umbauten, inkl. Wohnheimen

Grundsätzlich kann gesagt werden, dass es auch in den Zahlen der Baufertigstellungen nahezu zu einer Übereinstimmung kommt, wenn ausschließlich Neubauten betrachtet werden. In diesem Zusammenhang wird hervorgehoben, **dass die Zahlen des StaLa BW im Gegensatz zu den städtischen Statistikzahlen keine Aus- und Umbauten beinhalten.** Die aufgeführten Differenzen in Tabelle 8 sind zum einem auf Umbauten im Bestand sowie auf zeitversetzte Nachmeldungen zurückzuführen.

In der folgenden Tabelle sind die Gesamtsummen der Baufertigstellungen neuer Wohnungen, in neu erstellten Wohngebäuden des StaLa BW und der Stadt Ulm für die Jahre 2017 - 2019 gegenübergestellt.

Jahr	Baufertigstellungen StaLa BW Neue Wohnungen Wohngebäuden ¹	Baufertigstellungen Stadt Ulm Neue Wohnungen in Wohngebäuden ²	Differenz Wohnungen durch Umbau
2019	386	561	175
2018	603	616	13
2017	304	323	19

Tabelle 8: Baufertigstellungen Wohnungen in Wohngebäuden im Stadtkreis Ulm

Darstellung: SUB II - Datenquelle & Auswertung: StaLa BW

1: Summe aus Wohngebäuden (Errichtung neuer Gebäude; einschließlich Wohnheime, ohne Umbauten)

2: Summe aus Wohngebäuden (Errichtung neuer Gebäude, einschließlich Aus- und Umbauten, inkl. Wohnheimen)

4.3. Unterschiede in der systematischen Auswertung der Baufertigstellungen

In Anlage 1 "Wohnbautätigkeit nach verschiedenen Merkmalen 2015 - 2019" sind die Baufertigstellungen der letzten fünf Jahre dargestellt. Vergleicht man die Gesamtsumme der Baufertigstellungen des StaLa BW und der Stadt Ulm, so sind nur geringe Unterschiede in den Baufertigstellungen festzustellen.

Die Differenz in 2019 lässt sich auf einen starken Anstieg durch Umbauten im Bestand zurückführen.

Innerhalb der statistischen Auswertung des StaLa BW werden diese Zahlen nicht veröffentlicht. Die Baufertigstellungszahl des Jahres 2019 verdeutlicht jedoch, welchen Anteil neue Wohneinheiten durch Umbauten im Bestand bilden.

Ausschlaggebend für 2019 waren fertig gestellte Wohnungen im historischen Klinikgebäude der Chirurgie am Safranberg. Hier sind insgesamt im Jahr 2019 97 Wohnungen bezogen worden. Weitere 10 Wohnungen sind in einem neuen Erweiterungsbau fertiggestellt worden

Ein Beispiel für neue Wohnungen in neu errichteten Nichtwohngebäuden sind die altengerechten Wohnungen im Bethesda-Neubau. Diese sind per Definition zunächst nicht Bestandteil der Stala-Zahlen, siehe oben, Tabelle 5 & 6. Im Bethesda-Krankenhaus sind 78 solcher Wohnungen entstanden. Auch dies führt zu Unterschieden zwischen den Statistiken.

In Anlage 1 wird die Wohnungsbautätigkeit detailliert ausgewertet und dargestellt. Das StaLa BW und die Stadt Ulm ziehen hierzu - nochmals zusammenfassend dargestellt - zwei unterschiedliche Methoden zur Auswertung heran.

Die Gesamtsumme des StaLa BW enthält (vgl. Tabelle 5):

- Wohnungen in neuerrichteten Wohngebäuden, einschließlich Wohnheimen und separat ausgewiesen:

Die Baufertigstellungen der Stadt Ulm umfassen:

- Wohnungen in neuerrichteten Wohngebäuden, einschließlich Wohnheimen,
- Wohnungen durch Aus- und Umbauten in Bestandsgebäuden (darunter fallen Wohn- und Nichtwohngebäude).

Zu geringen Abweichungen führt, dass die Gesamtsumme von Nachmeldungen durch das StaLa BW beeinflusst wird. Dies kann im Einzelfall zu geringen Abweichungen in der Gesamtsumme der Baufertigstellungszahl des jeweiligen Jahres führen. Als Beispiel dienen die Differenzen der Jahre 2017 und 2018 in Tabelle 8 von jeweils 15 und 6 Wohneinheiten.

5. Wohnungsbau in Ulm

5.1. Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Die Baufertigstellungszahlen der letzten 10 Jahre in Ulm zeigen, dass seit dem Einbruch in den Jahren 2008 und 2009 die Bauwirtschaft wieder an Fahrt aufgenommen hat. Vor allem im Bereich der Baugenehmigungen gab es in den letzten Jahren deutliche Zuwächse: 2016 lag der Wert der genehmigten Wohneinheiten bei 646 und damit ebenso hoch wie im Jahr 2015. Seit 2017 sind die genehmigten Wohneinheiten wieder rückgängig und haben 2017 und 2018 jeweils 532 Wohneinheiten umfasst. 2019 sind die Baugenehmigungen nochmals auf 407 Wohneinheiten gesunken (Abb. 1).

Im Gegensatz zu den erteilten Baugenehmigungen sind die Baufertigstellungszahlen 2017 und 2018 auf ähnlich hohem Niveau geblieben. Dies hängt mit den unter Ziffer 4.3 beschriebenen Unterschieden bezüglich der statistischen Erfassung zusammen. Die Zielgröße von durchschnittlich 700 WE / a (GD 090/16) ist damit nicht erreicht worden. Die Gründe hierfür sind vielseitig und bereits in der Wohnungsdebatte 2019 - Teil 2 (GD 312/19) beschrieben worden.

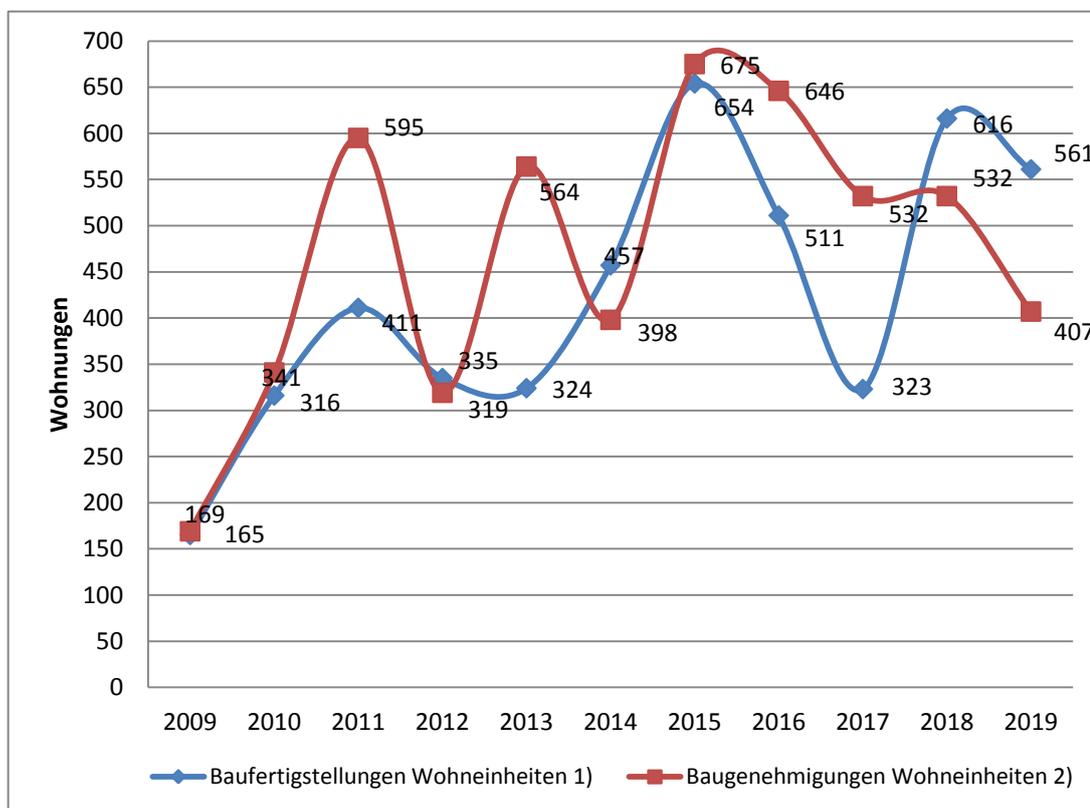


Abbildung 1: Wohnbaufertigstellungen und Baugenehmigungen in Ulm 2009 bis 2019

Auswertung und Darstellung: SUB II - Datenquelle: BD IV

1: Summe neuer Wohneinheiten (Errichtung neuer Gebäude, einschließlich Aus- und Umbauten, inkl. Wohnheimen)

2: Summe neuer Wohneinheiten (Errichtung neuer Gebäude, einschließlich Aus- und Umbauten, inkl. Wohnheimen)

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Geschosswohnungsbau ist weiterhin auf einem hohen Niveau. Grundsätzlich ist ein Zuwachs an großen Wohnungen (ab 3-Zimmer-Wohnungen) verbucht worden, der sich 2019 fortgesetzt hat (Abb. 2).

Vergleicht man die Gesamtentwicklung und die Entwicklung der 3-Zimmer-Wohnungen auf der einen Seite mit der Entwicklung der 4- und mehr-Zimmer-Wohnungen, kann festgestellt werden, dass der Beschluss zum Bau großer Wohnungen wirkt und dies einen direkten Erfolg der Wohnungsdebatte 2011 (GD 144/11) darstellt. Seit 2014 sind kontinuierlich hohe Fertigstellungsraten in diesem Segment zu verzeichnen.

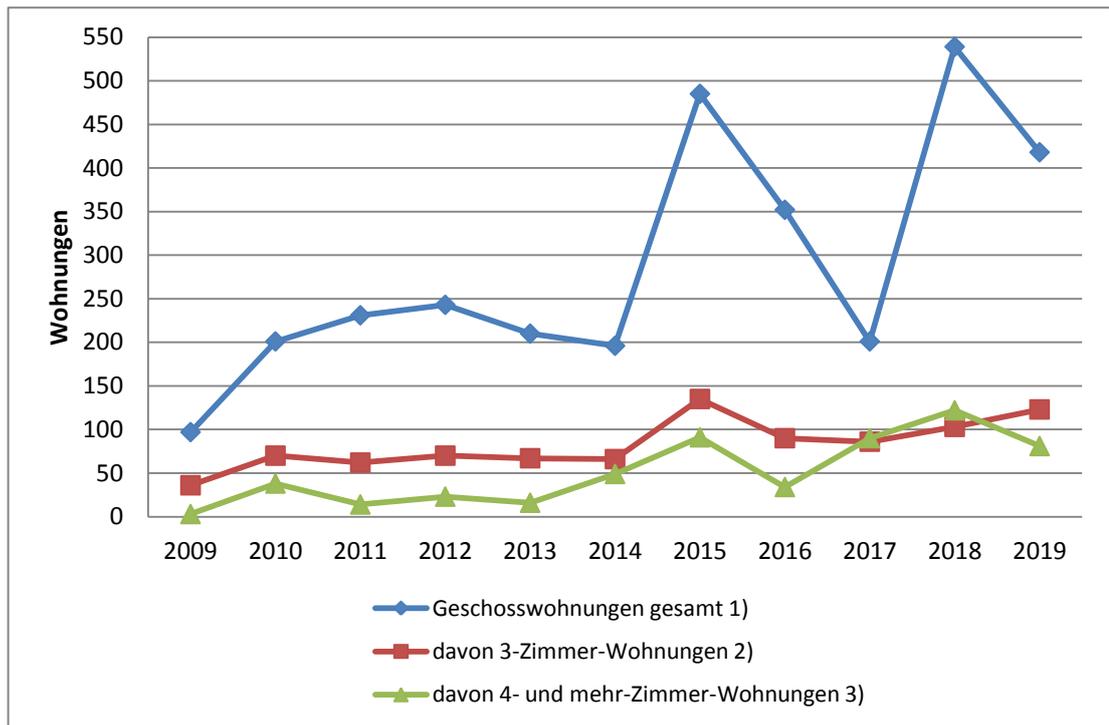


Abbildung 2: Fertigstellungszahlen im Geschosswohnungsbau in Ulm

Auswertung und Darstellung: SUB II - Datenquelle: BD IV

1, 2, 3: Summe der Wohnungen aus Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden einschließlich Aus- und Umbauten, inkl. Wohnheimen

5.2. Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Der Anteil der geförderten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand wird sich in Ulm von derzeit bei 3,01 % (Stand 31.12.2019) bis Ende 2020 auf ca. 2,7% (ohne hinzukommende WE) verringern. Im Vergleich zu den 80er Jahren ist dieser Anteil stark zurückgegangen. Damals waren noch knapp 10.000 Wohnungen in der öffentlichen Wohnraumförderung. Der Anteil betrug damals noch ca. 33 % und ist bis heute größtenteils aus der Bindung ausgeschieden. Die Mehrheit der 1959 geförderten Wohnungen (Stand 31.12.19) sind bis heute noch im Besitz kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen. Die Mieten sind hier in der Regel nur geringfügig angehoben worden. Gleiches gilt für einen großen Teil der in den letzten Jahren aus der Mietpreisbindung herausgefallenen Wohnungen. Auch dieser steht

daher in erheblichem Umfang der Versorgung mit preiswertem Wohnraum zur Verfügung.

Obwohl bis 2020 noch weitere Wohnungen aus der öffentlichen Förderung herausfallen, kann in den Folgejahren, auf Grund der geänderten städtischen Richtlinien zum preisgünstigen Wohnungsbau (30% geförderter Wohnungsbau), erstmals wieder mit einem Anstieg geförderter Wohnungen gerechnet werden (Abb. 3). Der prognostizierte Anteil wird sich von 1716 WE im Jahr 2020 auf voraussichtlich 2500 WE im Jahr 2025 erhöhen.

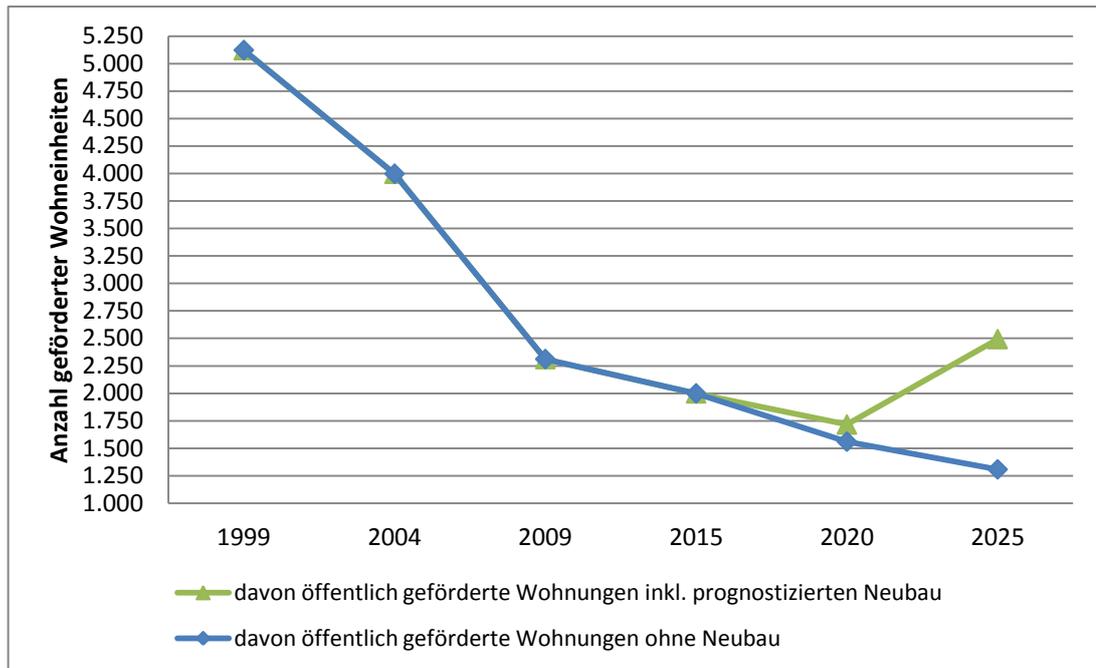


Abbildung 3: Geförderter Wohnungsbau in Ulm 1999 bis 2025

Auswertung und Darstellung: SUB II - Datenquelle: SUB I

5.3. Verlängerung der Mietpreisbremse

Am 17.03.2020 hat der Ministerrat des Landes Baden-Württemberg die Ausweitung der Mietpreisbremse auf 89 Städte und Landkreise, darunter auch für die Stadt Ulm beschlossen. Die Mietpreisbremse soll vor allem in Groß- und Universitätsstädten, mit angespanntem Wohnungsmarkt zur Anwendung kommen und ist zum 01.06.2020 in Kraft getreten. In den festgelegten Städten und Gemeinden darf die Neuvertragsmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um maximal zehn Prozent übersteigen. Ziel der Landesregierung ist es, den Mietsteigerungen in den Innenstädten entgegenzuwirken und den Schutz vor Verdrängung aus den Innenstädten zu verstärken. Innerhalb der aktualisierten Gebietskulissen sollen zudem die Landesverordnungen zur Kappungsgrenze und zur verlängerten Kündigungsfrist bei Mietwohnungen umgesetzt werden. Beide Verordnungen sollen den Mietanstieg bei Bestandsmieten dämpfen sowie den Schutz vor Kündigungen wegen Eigenbedarfs erhöhen.

"Aber auch die Kommunen stehen in der Pflicht und müssen die zur Verfügung stehenden Instrumente konsequent nutzen, um Flächen zu mobilisieren und Wohnungsbau zu betreiben. Denn nur, wenn alle ihren Anteil beitragen, können wir

diese zentrale gesellschaftliche Herausforderung meistern. Der Beste Schutz vor hohen Mieten ist ein möglichst großes Angebot an bezahlbarem Wohnraum"³

Um dieses Angebot zu schaffen, fördert die Stadt Ulm die Erstellung von geförderten Wohnungen im gesamten Stadtgebiet. Im Rahmen dessen, ist bis 2025 der Bau weiterer 774 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau vorgesehen.

Projektname	Stadtteil	Anzahl der WE gesamt	geplante WE von 2020 bis 2025	davon geförderte WE bis 2025
Lettenwald	Böfingen	540	120 (Rest)	36
Am Weinberg	Eselsberg	1000	530	188*
Schwerpunkt "Unterer Eselsberg"	Eselsberg	200	60	18
Ehmannstraße	Jungingen	40	40	12
Abstellgruppe Ost "Gleisharfe"	Mitte	300	100	30
Karlstraße / Neutorstraße	Mitte	135	135	27**
Karlstraße / Syrlinstraße	Mitte	27	27	8
Klinkum Safranberg	Oststadt	450	330 (Rest)	99***
Schwamberger Hof	Oststadt	78	78	32****
Gummi-Welz-Areal	Söflingen	200	200	14
Gärtnerei Ensslin	Söflingen	80	80	24
Dichterviertel	Weststadt	800	347	104
Egginger Weg	Weststadt	450	230	69
Kässboher Straße / Söflinger Straße	Weststadt	71	71	21
Warndstraße uh	Weststadt	75	75	74
Kemptener Straße	Wiblingen	28	28	10
Wiblinger Hart	Wiblingen	24	24	7
Summe		4498	2475	774

Tabelle 9: Projekte mit Anteilen geförderter Wohneinheiten bis 2025

Hinweis: Werte nach städtischen Richtlinien berechnet (30% Quote), Änderungen der Summe aufgrund des Realisierungszeitraums vorbehalten

- *: Anteil geförderter Wohneinheiten bei 30-40%
- **.: Wohneinheiten im Programm "Preisgünstiger Wohnraum"
- ***.: Vergabeverfahren Safranberg (mind. 30% Anteil, ggf. höher)
- ****.: Anteil geförderter Wohneinheiten bei 40%

Auswertung und Darstellung: SUB II

5.4. Ausblick Wohnungsbau bis 2025

Das Thema Wohnen bleibt weiterhin eine der drängendsten kommunalpolitischen Aufgaben. Der anhaltend starke Zuzug nach Ulm, steigende Geburtenzahlen und seit vielen Jahren eine kontinuierliche Zunahme an Arbeitsplätzen generieren eine sehr hohe Nachfrage nach (bezahlbaren) Wohnungen.

Um die Nachfrage zu bedienen, sind im gesamten Stadtgebiet bis 2021 eine Vielzahl an Wohnungsbauprojekten in Realisierung. Die Zahlen sind der Tabelle 10 zu entnehmen.

³

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Pressemitteilung Nr. 65/2020 zur neuen Mietpreisbremse v. 18. März 2020

Projektname	Stadtteil	Anzahl der WE gesamt	geplante WE von 2020 bis 2021
Lettenwald	Böfingen	540	90
Dorfstraße	Eggingen	9	9
Hagäcker	Einsingen	65	10
Greut-Allewind (1.BA)	Ermingen	33	20
Reuteberg	Ermingen	30	20
Rathausstraße	Grimmelfing.	13	13
U. d. Hart Teil 2 (2.BA)	Jungingen	154	15
Lehrer Straße	Jungingen	18	18
Beim Wengenh. (1.BA)	Lehr	100	10 (Rest)
Kreuzsteige (1.BA)	Mähringen	30	10
Sedelhöfe	Mitte	112	112
Gideon-Bacher-Straße	Mitte	23	23
Karlstraße / Ensingerstr.	Mitte	63	63
Mozartstraße	Mitte	9	9
Eythstraße	Mitte	8	8
Marchtaler Str. (2.BA)	Mitte	32	32
Schwamberger Hof	Oststadt	78	78
Wielandstraße	Oststadt	9	9
Heidenheimer Str. 24	Oststadt	12	12
Gummi-Welz-Areal	Söflingen	200	60
Clarissenstraße	Söflingen	60	40 (Rest)
Königstraße	Söflingen	13	13
Maienweg	Söflingen	44	16 (Rest)
Postdörfle	Weststadt	102	102
St. Elisabeth	Weststadt	36	36
Ehinger Straße	Weststadt	10	10
Lindenhöhe (3.BA)	Weststadt	71	42 (Rest)
Warndstraße uh	Weststadt	75	35 (Rest)
Am Pranger	Wiblingen	44	44
Kemptener Straße	Wiblingen	28	28
Wiblinger Hart	Wiblingen	24	24
Alzheimer Str	Unterweiler	9	9
Summe		2054	1020

Tabelle 10: Projektierte Wohnungsbauvorhaben inkl. Wohneinheiten bis 2021

Hinweis: Die Tabelle erhält ausschließlich neu zu erstellende Wohnungsbauprojekte ab einer Größe von sieben Wohneinheiten

Auswertung und Darstellung: SUB II

Bereits in der Wohnungsdebatte 2019 - Teil 2 (GD 312/19) hatte die Verwaltung auf Verzögerungen bei Wohnungsbauprojekten hingewiesen und deutlich gemacht, dass die Zielgröße von 700 WE / a nach 2017 und 2018 auch in 2019 nicht erreicht werden wird. Diese Entwicklung wird sich aller Voraussicht bis zum Jahr 2021 fortsetzen. Voraussichtlich werden 2020 rund 560 WE und im Jahr 2021 weitere 630 WE fertiggestellt. Davon werden ca. 170 WE durch weitere kleinere Wohnungsbauprojekte bis sieben WE realisiert. Diese 170 WE sind in der folgenden Tabelle 11 nicht aufgeführt.

Dennoch wird im Ergebnis bezogen auf die 5 Jahre 2017 bis 2021 aller Voraussicht nach eine Baufertigstellungszahl von 2.700 WE erreicht.

Ab dem Jahr 2022 wird eine steigende Zahl an Baufertigstellungen verbucht werden können. Ein Großteil der Bauvorhaben wird von der UWS, der Ulmer Heimstätte sowie Bauträgern und Privatinvestoren getätigt. Es ist abzusehen, dass im Jahr 2022 über 900 WE fertiggestellt werden. Der Schwerpunkt wird hierbei in der Innentwicklung liegen. Den größten Anteil mit 290 WE wird das Baugebiet "Am Weinberg" beitragen.

Ein Indiz hierfür sind die Baugenehmigungszahlen des ersten Quartals 2020 des Statistischen Landesamtes von insgesamt 377 Wohnungen. Die Zahlen für das zweite Quartal lagen bei der Erstellung dieser Vorlage noch nicht vor. Die Zahlen zur Baufertigstellung werden vom Statistischen Landesamt nur jährlich zur Verfügung gestellt und können nicht "tagesaktuell" abgerufen werden. Innerhalb des Jahres sind daher keine Zwischenberichte möglich.

Eine Auflistung aller geplanten und in Realisierung befindlichen Wohnungsbauvorhaben bis 2025 kann der Tabelle 11 entnommen werden.

Projektname	Stadtteil	Anzahl der WE gesamt	geplante WE von 2020 bis 2025
Lettenwald	Böfingen	540	120 (Rest)
Beim Brückle (1.BA)	DO-GÖ	130	78
Bertholdstraße	DO-GÖ	40	40
Dorfstraße	Eggingen	9	9
Nadelbaumäcker	Eggingen	50	25
Hagäcker	Einsingen	65	15 (Rest)
Greut-Allewind (1.BA)	Ermingen	33	28 (Rest)
Reuteberg	Ermingen	30	20
Am Weinberg	Eselsberg	1000	530
Schwerpunkt "Unterer Eselsberg"	Eselsberg	200	60
Rathausstraße	Grimmelfing.	13	13
Kirchstraße	Grimmelfing.	25	25
U. d. Hart Teil 2 (2.BA)	Jungingen	154	70
Lehrer Straße	Jungingen	18	18
Ehmannstraße	Jungingen	40	40
Beim Wengenh. (1.BA)	Lehr	100	10 (Rest)
Straubstraße	Lehr	30	30
Kreuzsteige (1.BA)	Mähringen	30	20 (Rest)
Abstellgruppe Ost "Gleisharfe"	Mitte	300	100
Sedelhöfe	Mitte	112	112
Sedelhofgasse	Mitte	13	13
Hafenbad	Mitte	15	15
Gideon-Bacher-Straße	Mitte	23	23
Karlstraße / Ensingerstr.	Mitte	63	63
Karlstraße / Neutorstraße	Mitte	135	135
Karlstraße / Syrlinstraße	Mitte	27	27
Dreifaltigkeitshof	Mitte	29	29
Adolf-Kolping-Platz	Mitte	20	20
Mozartstraße	Mitte	9	9
Eythstraße	Mitte	8	8

Projektname	Stadtteil	Anzahl der WE gesamt	geplante WE von 2020 bis 2025
Marchtaler Str. (2.BA)	Mitte	32	32
Klinkum Safranberg	Oststadt	450	330 (Rest)
Schwamberger Hof	Oststadt	78	78
Wielandstraße	Oststadt	9	9
Heidenheimer Str. 10	Oststadt	20	20
Heidenheimer Str. 24	Oststadt	12	12
Gummi-Welz-Areal	Söflingen	200	200
Gärtnerei Ensslin	Söflingen	80	80
Clarissenstraße	Söflingen	60	40 (Rest)
Klosterhof	Söflingen	24	24
Königstraße	Söflingen	13	13
Maienweg	Söflingen	44	16 (Rest)
Dichterviertel	Weststadt	800	347
Gneisenaustraße	Weststadt	38	38
Postdörfle	Weststadt	102	102
St. Elisabeth	Weststadt	36	36
Egginger Weg	Weststadt	450	230
Ehinger Straße	Weststadt	10	10
Kässboher Straße / Söflinger Straße	Weststadt	71	71
Multscher Straße	Weststadt	30	30
Lindenhöhe (3.BA)	Weststadt	71	42 (Rest)
Linjdenhöhe (4.BA)	Weststadt	30	15
Warndstraße uh	Weststadt	75	35 (Rest)
Am Pranger	Wiblingen	44	44
Binsenweiher Weg	Wiblingen	40	40
Donautalstraße	Wiblingen	10	10
Johannes-Palm-Straße	Wiblingen	14	14
Im Grund	Wiblingen	20	20
Donautal. Ulmer Fleisch	Wiblingen	40	40
Kemptener Straße	Wiblingen	28	28
Wiblinger Hart	Wiblingen	24	24
Alzheimer Str	Unterweiler	9	9
Wolfäcker (2.BA)	Unterweiler	17	17
Summe		6242	3761

Tabelle 11: Projektierte Wohnungsbauvorhaben inkl. Wohneinheiten bis 2025

Hinweis: Die Tabelle erhält ausschließlich neu zu erstellende Wohnungsbauprojekte ab einer Größe von sieben Wohneinheiten

Auswertung und Darstellung: SUB II

Langfristige Potentiale

Die Realisierung weiterer Baugebiete, wird in Ergänzung zu den aufgeführten Projekten in Tabelle 10 bereits von der Verwaltung in Angriff genommen Dazu gehört das Baugebiet Kohlplatte, die Abstellgruppe Ost ("Gleisharfe") und das Areal des Messeparkplatzes.

6. Anträge

6.1. Antrag Nr. 213 / 19 der CDU- / UFA-Fraktion

Aufstockung des Bestandes der UWS auf 10.000 Wohnungen bis zum Jahr 2030

Im Rahmen der Ulmer Wohnungsdebatte vom 16. Oktober 2019 wurde der gemeinsame Fraktionsantrag 188/19 "Zielvereinbarung für die UWS" im Ulmer Gemeinderat zur Abstimmung vorgelegt. Die Zielgröße von 10.000 Wohneinheiten im Bestand bis 2030 wurde am 17. März 2020, im Rahmen einer Aufsichtsratssitzung beantwortet.

Schaffung von Jährlich 150 Wohnungen mit >4 Zimmern, anstatt nur 70

Im Rahmen der Wohnungsdebatte 2019 - Teil 2 (GD 312/19) wurden die Fertigstellungszahlen großer Wohnungen behandelt. Der Fertigstellungszahlen von 4- und mehr-Zimmer-Wohnungen haben 2018 erstmals einen Stand von ca. 120 WE erreicht. Diese positive Entwicklung ist vor allem auf die Beschlüsse der Wohnungsdebatte 2011 (GD 144/11) zurückzuführen. Auf Grundlage dessen sind seit 2014 kontinuierliche Steigerungen der Fertigstellungen von 4- und mehr-Zimmer-Wohnungen zu verzeichnen.

Trotz der Beschlussanpassung der Wohnungsdebatte 2016 (GD 090/16) für 4- und mehr-Zimmer-Wohnungen, kann aufgrund der hohen Bautätigkeit voraussichtlich auch in den Folgejahren mit einer hohen Fertigstellungsrate von 4- und mehr-Zimmer-Wohnungen gerechnet werden. Diese werden vor allem im geförderten Bereich entstehen.

Im Zuge der Wohnungsdebatte 2019 - Teil 1 (GD 252/19) wurde die Entwicklung des Ulmer Wohnungsmarktes durch die ALP-Studie zur "Analyse der Mietstruktur der Stadt Ulm" untersucht. Die Studie weist dabei ebenfalls auf ein Defizit von kleinen 1-2-Zimmer-Wohnungen hin. Neben der Bereitstellung genügend großer Wohnungen muss auch dieses Segment beobachtet werden und gegebenenfalls durch Maßnahmen gegengesteuert werden.

Umsetzung und Erlass einer Milieu-/ Bestandsschutzsatzung

In der Wohnungsdebatte 2016 (GD 090/16) hatte die Verwaltung hierzu noch ausgeführt, dass "derzeit keine Anzeichen erkennbar sind, die die Aufstellung einer entsprechenden Milieuschutzsatzung begründen bzw. erfordern würden". Diese Einschätzung hat sich mittlerweile dahingehend verändert, dass in letzter Zeit unter anderem durch Eigenbedarfskündigungen bestimmte Wohnungen an andere Personenkreise neuvermietet werden sollten. Hintergrund war in der Regel der, dass die Wohnungen saniert, umgebaut und deutlich teurer vermietet werden sollten. Anhand dieser Vorgänge ist davon auszugehen, dass es sich dabei um erste Anzeichen eines Verdrängungswettbewerbs handelt.

Allerdings ist an dieser Stelle anzumerken, dass die Aufstellung einer entsprechenden Satzung eine umfangreiche und komplexe Rechtsmaterie darstellt und bei Anwendung auch einen hohen Verwaltungsaufwand bedeutet.

Eine Untersuchung zum Für und Wider so genannter sozialen Erhaltungssatzungen (auch "Milieuschutzsatzungen") sollen durch die Verwaltung näher untersucht werden. Ein Ergebnis wird voraussichtlich in ca. 6 Monaten vorliegen.

Inhaltlich wird hierzu auf Ziffer 5.2. der Wohnungsdebatte 2019 - Teil 2 (GD 312/19) verwiesen.

Des Weiteren wird auf die Antwortschreiben zum Antrag 64 vom 04.06.2019 sowie zum Antrag 153 vom 13.11.2019 an ihre Fraktion verwiesen.

Ausweitung des städtischen Vorkaufsrechts

Bezugnehmend auf den Antrag 64 der CDU-Fraktion "Städtebaulicher Rahmenplan", wird auf das dazugehörige Antwortschreiben vom 04.06.2019 verwiesen. Des Weiteren wird inhaltlich auf die umfassende und ausführliche Beantwortung des Antrags 54 der CDU-Fraktion im Rahmen der Wohnungsdebatte 2019 - Teil 2 (GD 312/19) unter Ziffer 9.4. verwiesen.

Schnellere Erschließung und Ausweisung von Baugebieten, notfalls unter Hinzunahme externer Planungsbüros

Im Rahmen der Ulmer Wohnungsdebatte 2019 - Teil 2 (GD 312/19) wurde die Erschließung und Ausweisung von Baugebieten thematisiert. Dazu wird inhaltlich auf die Ziffer 9.1. verwiesen.

Des Weiteren wird im Rahmen der Ulmer Konzeptvergabe bereits mit externen Dienstleistern kooperiert. Das Verfahren soll zukünftig auch in weiteren Baugebieten angewendet werden u.a. "Am Weinberg" und am "Egginger Weg".

Ein Modellprojekt zu beauftragen oder auszuschreiben für ein Bauvorhaben in Kompaktbauweise (platzsparend, modular, kompakt möbliert)

Die Verwaltung unterstützt grundsätzlich neue Wohnraumkonzepte, zu denen auch Vorhaben in Kompaktbauweise zählen. Die Nachfrage nach solchen Wohnraumkonzepten geht jedoch ausschließlich auf private Interessenten zurück, die eigens dafür ein Grundstück benötigen. Hierbei spielen die Möglichkeiten im Rahmen der Innen- und Außenentwicklung, sowie die damit verbundenen rechtlichen Restriktionen eine entscheidende Rolle. In der Innenentwicklung wird eine optimale Ausnutzung des Grundstücks, zum Beispiel im Rahmen einer Baulückschließung verfolgt. In der Außenentwicklung ist in der Regel kein Baurecht vorhanden. Eine Ausweisung adäquaterer Grundstücke ist somit verhältnismäßig kompliziert. Die Verwaltung hat sich daraufhin verständigt auch weiterhin Anfragen von Interessenten zu prüfen, jedoch selbst kein Projekt für Bauvorhaben in Kompaktbauweise zu veranlassen.

In ausgewählten Wohnbauarealen, dezentrale Energieversorgung durch Brennstoffzellen + Wasserstoffspeicher zu erproben

Das Thema nachhaltiger und dezentraler Energieversorgungssysteme hat in den letzten Jahren stets an Bedeutung hinzugewonnen. Die Verwaltung ist grundsätzlich offen für die Integration neuer Technologien und dessen Umsetzung. Dies spiegeln auch bestehende Kooperationen zwischen der Stadt, der SWU und der FUG in ausgewählten Baugebieten wieder.

Bereits heute sind in drei Ulmer Baugebieten dezentrale und zentrale Versorgungssysteme realisiert, befinden sich im Bau oder sind derzeit in Planung. Dazu gehört das Baugebiet "Beim Wengenholz", das über eine Solarthermieanlage mit anschließendem BHKW verfügt. Neben der Wärmeerzeugung wird auch der Energiegrundbedarf an Strom für das Wohngebiet sichergestellt.

Des Weiteren wird das Baugebiet "Am Weinberg" an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen, eine PV-Pflicht auf mind. 30 % der Dachfläche im Kaufvertrag festgesetzt sowie die Errichtung eines Quartierspeichers vorangetrieben.

Im Baugebiet "Beim Brückle" wird der zukünftige Lärmschutzwall einer Mehrfachnutzung unterliegen. Dazu gehören ein integrierter Wärmespeicher im Erdwall und aufgesetzte Solarthermie-Module auf dem Wall.

Im Ulmer Stadtgebiet werden Stand Juni 2020 einzelne Haushalte durch Brennstoffzellen mit Strom und Wärme versorgt. Der hierfür benötigte Wasserstoff wird

aus Erdgas gespalten. Trotz der Brennstoffzelleneffizienz zur Energieproduktion, der kalten elektrochemischen Verbrennung, entstehen hohe Verlust bei der Erdgasumwandlung. Des Weiteren gilt es zu beachten, dass die Leistung der meisten wasserstoffbetriebenen-Blockheizkraftwerke trotz der Skalierbarkeit der Biopolarplatten gering ist. Die Verwaltung schlägt vor, die Entwicklung von Wasserstoffspeichern und Brennstoffzellen auf Quartiersebene weiterhin zu beobachten. Hervorzuheben sei, dass Technologien dieser Größenordnung derzeit noch erprobt werden.

Um innovative Systeme verstärkt zu etablieren schlägt die Verwaltung weiterhin vor, für zukünftige Wohnbaugebiete individuelle Energiekonzepte anzustreben und diese auf Machbarkeit und Umsetzung detailliert zu untersuchen. Dazu gehören auch zentrale sowie dezentrale Speichersysteme.

6.2. Antrag Nr. 84 / 20 der SPD-Fraktion

Die im Antrag aufgeführten Wohnungsbaustatistiken für die Stadt Ulm hat die Verwaltung zum Anlass genommen und einen Zwischenbericht zur Wohnbautätigkeit erstellt. In diesem Rahmen wurden Baugenehmigungen und Baufertigstellungen gegenübergestellt und verglichen. Zudem wurde auf die unterschiedlichen Eingangsgrößen und Definitionen der verschiedenen Statistiken Bezug genommen (vgl. Ziffer 4.1 - 4.3).

Des Weiteren verweist die Verwaltung auf den jährlichen Eingang der Statistikdaten, hin. Da das StaLa BW nur einmal jährlich die Baufertigstellungsdaten erhebt und auswertet, ist eine quartalsweise Auswertung der Daten somit weder für das StaLa BW noch für die Stadt Ulm möglich. Die Verwaltung schlägt daher vor, am jährlichen Turnus zur Berichterstattung der Wohnungsdebatte festzuhalten und dies im Gemeinderat vorzustellen.

Weiterhin verweist die Verwaltung nochmals auf Ziffer 2.5 in der Wohnungsdebatte 2019 - Teil 2 (GD 312/19). Zudem wird inhaltlich auf die Ausführungen in Kapitel 2-4 zur Bautätigkeit in dieser Vorlage verwiesen.

Der Antrag gilt im Rahmen des Zwischenberichts als beantwortet.