Amt für Wohnen und Stadtentwicklung
19. SEP. 2011

WBG Nürnberg Gruppe
Immobilienunternehmen

Wir gestalten LebensRäume

Stadt Nürnberg
Amt für Wohnen und Stadtentwicklung
z. Hd. Herrn Schlößl
Marienstraße 6
90402 Nürnberg

Ihr Zeichen:	
Ihre Nachricht:	31.08.2011
Unser Zeichen:	BM
Ansprechpartner:	Frau Brungart / Herr Stücker
Telefon:	(0911) 8004-230 / -210
Datum:	19.09.2011
e-mail:	stuecker@wbg.nuernberg.de

Stadtentwicklungskonzept – Wohnen im Jahr 2025

Sehr geehrter Herr Schlößl,

gerne möchten wir Ihnen unsere Ideen und Anregungen zum Entwurf eines Stadtentwicklungskonzeptes für das Wohnen und die Wohnqualität in den Nürnberger Stadtvierteln für das Jahr 2025 mitteilen.

Demografische Entwicklung

Die wbg widmet sich im Zuge des demografischen Wandels frühzeitig den Themen „Soziales Wohnen im Alter, Nachbarschaftshilfe und soziale Dienstleistungen". Die Menschen werden immer älter, damit geht auch die Nachfrage nach flexibleren Möglichkeiten von Hilfe- und Unterstützungsbedarf einher. Wir wollen älteren Mietern die Möglichkeit geben, so lange als möglich selbstbestimmt, sozial besser integriert und gegen eine Vielzahl von Gesundheitsrisiken abgesichert, in der eigenen Wohnung zu leben. Vor dem Hintergrund der alternden Gesellschaft werden wir mittelfristig verstärkt den Fokus auf Neubau/Umbau von barrierearmen und barrierefreien Wohnungen, kombiniert mit altersgerechten Assistenzsystemen und Serviceleistungen, richten.

Angesichts dieser Herausforderungen muss das KfW-Programm „Altersgerecht umbauen" weitergeführt werden. Dieses Programm ist ein wichtiger Baustein, um Barrierereduktion in den bestehenden Wohnimmobilien zu erreichen.

Verfügbarkeit von Bauland

Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum und Wohneigentum, insbesondere für junge Familien, kann durch die Bereitstellung von verbilligten Grundstücken, beschleunigt werden. Im Auswahlverfahren werden die Grundstücke an Bauträger oder Wohnungsbauun-

ternehmen vergeben, die Miet- oder Eigentumswohnungen mit einer umweltfreundlichen, energiesparenden Bauweise errichten.

Anforderungen der EnEV / Städtebauförderung

Die zunehmende Verschärfung der Energieeinsparverordnung und die Kürzungen bei der Städtebauförderung bereiten den Wohnungsunternehmen große Schwierigkeiten. Die hohen Investitionskosten können oft nicht mehr erwirtschaftet werden. Bei einer weiteren Verschärfung der EnEV im Jahr 2012 besteht die Gefahr, dass viele Unternehmen energetische Modernisierungen gar nicht mehr durchführen können.

Hinzu kommt der schleichende Rückzug der Bundesregierung aus der Städtebauförderung (Soziale Stadt). Wir brauchen eine starke Städtebauförderung, um den demografischen und wirtschaftlichen Wandel zu bewältigen.

Genehmigungsverfahren

Für viele dieser Maßnahmen sind auch explizite Genehmigungsverfahren (Baugenehmigungen, Umnutzungen von z. B. Gewerbe in Wohnungsnutzung, Änderungen von Bebauungsplänen) erforderlich, bei denen wir uns auch weiterhin eine konstruktive und zeitlich effiziente Zusammenarbeit mit den Ämtern wünschen.

Einkommensorientierte Förderung

Die derzeitige Baukostenobergrenze in Höhe von 1.398 € / m² Wohnfläche ist nach unserer Erfahrung im Neu- und Umbaubereich zu gering angesetzt. Aufgrund der demographischen Entwicklung werden wir künftig unsere Wohnungen und Gebäude altersgerecht gestalten, damit wir auch weiterhin Wohnungen für die breite Schicht der Bevölkerung anbieten können. Der Bau altersgerechter Wohnungen, aber auch konventioneller Wohnungen, wird mit der derzeitigen Baukostenobergrenze in Zukunft nicht realisierbar sein. Deshalb regen wir an, die Baukostenobergrenze zu prüfen bzw. flexibel zu gestalten.

Stellplatznachweispflicht für Einkommensorientierte Förderung

Weiterhin besteht nach unserer Erfahrung Handlungsbedarf für die Überarbeitung der Stellplatznachweispflicht. Wir möchten hier das Beispiel Elbinger Straße nennen. Dort müssen wir aufgrund der aktuellen Stellplatzverordnung für unsere neu zu errichteten Wohnungen Stellplätze nachweisen. Aufgrund der zu geringen Grundstücksgröße ist eine Tiefgarage zu errichten. Um die Rentabilität unserer Maßnahme zu erreichen, müssen alle Wohnungsmieter zur Anmietung eines Tiefgaragenstellplatzes verpflichtet werden. Wir gehen davon aus, dass die Mieter der Einkommensstufe 1 und 2 sich aufgrund ihrer ge-

WBG Nürnberg Gruppe
Immobilienunternehmen

Wir gestalten LebensRäume

ringen Einkommenssituation keinen TG-Stellplatz leisten können. Es ist auch davon auszugehen, dass Mieter dieser Einkommensstufen nicht über ein Auto verfügen. Wenn die Stellplatznachweispflicht für EOF 1 und 2 entfallen würde, wäre dies eine finanzielle Entlastung für die Mieter und würde die Baukosten reduzieren.

Wir hoffen, dass wir mit unseren Ergänzungen einen Beitrag für die AfS-Vorlage leisten können und wünschen uns eine angeregte Diskussion für unseren gemeinsamen Termin am 20.09.2011 bei der wbg.

Mit freundlichen Grüßen

wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen
Bestandsmanagement

i.V. Brungart

i.V. Stücker

Glogauer Straße 70 90473 Nürnberg · U-Bahn Linie 1 Bahnhof: Langwasser-Süd · www.wbg.nuernberg.de
Postfach 51 01 53 90215 Nürnberg · Telefonzentrale 09 11/80 04-0 · Telefax 09 11/80 04-100 · e-mail info@wbg.nuernberg.de

weitere Gesellschaftsangaben siehe Rückseite

630

Stadtentwicklungskonzept Wohnen 2025
Stellungnahme zum Vermerk von W/S vom 21.09.2011

I. a) Die Zusammenarbeit zwischen BoB und wbg ist außerordentlich konstruktiv. Auf Leitungsebene finden regelmäßige Gespräche zu laufenden und geplanten Verfahren ebenso statt wie in den Bereichen Denkmalschutz und Vorberatung. Die oft sehr komplexen und problembehafteten Vorhaben der wbg können somit bereits im Vorfeld oft hinsichtlich Stellplatz-, denkmalrechts-, abstandsflächenrechts- oder sonstiger Fragen positiv gesteuert werden.

Zusätzlich nimmt die BoB an den jour-fixes zwischen wbg und dem Stadtplanungsamt teil, um auch an dieser Schnittstelle optimale Ergebnisse sicherzustellen. Zu erwähnen ist auch die Rolle von Mitarbeitern der BoB in Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen und anderen Wettbewerben der wbg. Hier wird die Expertise der Bauordnungsbehörde in Aufgabenerstellung und im Preisgericht genutzt – in denkmalfachlicher und in bauordnungsrechtlicher Hinsicht.

b) Die Stellplatzpflicht bei Wohnbauvorhaben für geringe Einkommen ist häufig diskutiert, insbesondere auch in gemeinnützig-genossenschaftlichen Vorhaben. Einerseits ist anzuerkennen, dass der Stellplatzbedarf bei Einzug sicherlich nicht dem Bedarf der Satzung entspricht. Andererseits ist der soziale und wirtschaftliche Status von Menschen nicht fixiert. Über die Jahre kann sich die Einkommenssituation verändern, es können PKWs angeschafft werden oder andere Bedürfnisse entstehen.

Erfahrungsgemäß ist mit dem wirtschaftlichen Aufstieg erst sehr spät ein Wohnungswechsel verbunden, sodass in derartigen Wohnanalgen dann extremer Parkdruck entsteht, den der öffentliche Raum aufnehmen muss. Der öffentliche Raum ist aber sowohl in verdichteten innerstädtischen Lagen als auch in Neubaugebieten nicht aufnahmefähig. Im einen Fall sind Altbauten ohne eigenen Stellplatznachweis in großer Zahl vorhanden, deren Bewohner den Straßenraum benötigen, im anderen Fall sind die öffentlichen infrastrukturflächen der Neubaugebiete aus Kosten- und Wirtschaftlichkeitsgründen so sehr minimiert, dass allein auf den Stellplatzbedarf weniger Besucher, keinesfalls aber der Einwohner Rücksicht genommen wird.

Die zahllosen Beschwerden über vollgeparkte Flächen beweisen leider, dass eine Lockerung der Stellplatzsatzung zwar aus Sicht der Anbieter im sozialen Wohnungsbau ökonomisch richtig wäre, gesamtstädtisch jedoch nicht zu vertreten ist.

Klargestellt werden muss jedoch, dass es keineswegs eine Pflicht gibt, die Stellplätze (nur) an die Mieter des eigenen Neubaus zu vermieten, die Stellplätze müssen errichtet und benutzbar sein. Gerade in hochverdichteten Bereichen öffnen sich so durchaus betriebswirtschaftlich interessante Möglichkeiten.

II. BoB/D z. K.

III. W/S z. w. v.

22.09.2011
Bauordnungsbehörde
i. A.

U l r i c h (4350)
(Baudirektor)

Abdruck: Stpl