I. Anmeldung

TOP:

Stadtplanungsausschuss

Sitzungsdatum 20.06.2013

öffentlich

Betreff:
Förderung von Baugemeinschaften
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 08.01.2013 - Individuelle urbane Mehrfamilienhäuser durch private Baugemeinschaften
Antrag der Ausschussgemeinschaft Die Bunten vom 07.02.2013 - Stand und Entwicklung von Baugemeinschaften

Anlagen:
Sachverhalt
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 08.01.2013
Antrag der Ausschussgemeinschaft Die Bunten vom 07.02.2013

Bisherige Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Bericht	Abstimmungsergebnis		
			angenommen	abgelehnt	vertagt/verwiesen
		☐	☐	☐	☐
		☐	☐	☐	☐

Sachverhalt (kurz):
Die Verwaltung berichtet über die Möglichkeiten, welche der Stadt zur Förderung von privaten Baugemeinschaften in den Bereichen Bauleitplanung, Baugenehmigung, Flächenbereitstellung, Finanzierung und Beratung zur Verfügung stehen. Ergänzend wird ein Städtevergleich entsprechender Aktivitäten dargestellt und über alternative Bauideen berichten, mit denen preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden kann. Aktuelle Erkenntnisse aus einem vom Wirtschaftsreferat veranstalteten Kreativworkshop "Gemeinschaftliche Wohnformen" werden eingebracht. Hierzu gehört u. a. ein Pilotprojekt für ein Konzeptvergabeverfahren zur Bereitstellung städtischer Grundstücke für Baugemeinschaften und Baugruppen.

Beschluss-/Gutachtenvorschlag:
entfällt, da Bericht

1a. Finanzielle Auswirkungen:

☒ **Nein**	☐ **Noch offen, weil**
☐ **Ja**	

Kosten:

☐ noch nicht bezifferbar

Gesamtkosten	€	Folgekosten pro Jahr		davon pro Jahr	
davon investiv	€	☐	begrenzter Zeitraum	Sachkosten	€
davon konsumtiv	€	☐	dauerhaft	Personalkosten	€

001 03.2013

1b. Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen sind bereitgestellt:

☐ **Nein** Abstimmung mit Stk (siehe Punkt 4) erforderlich

☐ **Ja** Betrag: € Profitcenter / Investitionsauftrag:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ **Nein**

☐ **Ja** im Umfang von Vollkraftstellen (weiter bei 2b)

2b. Deckung vorhanden:

☐ **Nein** Abstimmung mit OrgA (siehe Punkt 4) erforderlich

☐ **Ja** Stellen-Nr.

3a. Prüfung der Genderrelevanz durchgeführt:

☐ **Nein**

☒ **Ja**

3b. Geschlechterrelevante Auswirkungen:

☒ **Nein**

☐ **Ja:**

4. Abstimmung ist erfolgt mit:

☐ **Ref. I / OrgA**

- ☐ Deckungsvorschlag akzeptiert
- ☐ keine Stellendeckung vorhanden
- ☐ Einbringung in das Stellenschaffungsverfahren

☐ **Ref. II / Stk**

- ☐ Deckungsvorschlag akzeptiert
- ☐ keine Haushaltsmittel vorhanden
- ☐ Ein Finanzierungsvorschlag ist noch zu erarbeiten

☐ **RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒ **Geo**

☒ **LA**

☒ **Stpl und BOB**

II. **Herrn OBM**

III. **Ref VII**

Nürnberg, 22.05.2013
Referat VII

(2589)

Beilage

Förderung von Baugemeinschaften

I. Sachverhaltsdarstellung

Die CSU-Fraktion hat am 08.01.2013 beantragt, dass die Verwaltung berichtet, wie Mehrfamilienhäuser privater Baugemeinschaften durch die Stadt Nürnberg unterstützt und gefördert werden können. Die Verwaltung soll aufzeigen, wie Baugemeinschaften im Rahmen der Wohnungsbauförderung, der Baulandpolitik und der Planungs- und Genehmigungspraxis angemessen unterstützt werden können. Die Ausschussgemeinschaft Die Bunten hat ergänzend dazu am 07.02.2013 einen Bericht zu Stand und Entwicklung von Baugemeinschaften in Nürnberg sowie über alternative Bau-Ideen beantragt.

1. Begriffsdefinition*

Eine "Baugemeinschaft" ist ein rechtlicher Zusammenschluss von Bauwilligen mit dem Zweck, gemeinsam Wohnraum - in der Regel in Form von Mehrparteienhäusern - zu schaffen. Erfahrungen aus Städten wie Hamburg und Berlin zeigen, dass sie zumeist zwischen 3 und 20 Haushalte umfasst. Errichtet werden ein oder mehrere Gebäude bei freier Architektenwahl auf eigenem Grundstück. Die Mitglieder von Baugemeinschaften nutzen den so geschaffenen Wohnraum selber, sie errichten keine Wohnungen zur Vermietung oder zum Verkauf an Dritte. Bei einer Baugemeinschaft mit individuellem Eigentum wird mittels einer Teilungserklärung die Gemeinschaft nach Abschluss der Bauphase in eine Wohnungseigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) überführt.

Bei einer Baugemeinschaft mit genossenschaftlichem Eigentum ist eine Genossenschaft als juristische Person dauerhaft Eigentümerin des Grundstücks samt Gebäude. Die Mitglieder der Baugemeinschaft sind als Genossenschaftsmitglieder Anteilseigner der Genossenschaft und erhalten an einer Wohnung einen Dauernutzungsvertrag.

Hiervon zu unterscheiden sind Baugruppen: Eine "Baugruppe" ist ein Zusammenschluss von Bauwilligen mit dem Zweck, gemeinsam einzelne Wohngebäude zu errichten, z.B. in Form von Reihen- oder Doppelhäusern. Hierbei erwirbt jedes Mitglied durch eine spätere Aufteilung Alleineigentum an seinem Grundstück, wodurch sich u.a. der Abstimmungsbedarf mit den Nachbarn reduziert.

Die Definition ist entnommen aus der Broschüre "Wohnen in der Gemeinschaft – von der Idee zum gemeinsamen Haus", STATTBAU GmbH Netzwerkagentur GenerationenWohnen Berlin.

2. Bedeutung

Baugemeinschaften und Baugruppen sind stadtstrukturell wichtige Bausteine: Neben dem klassischen Instrument des geförderten Wohnungsbaus zur Abdeckung von Bedarfen an kostengünstigem Wohnraum bieten sie zeitgemäße, ergänzende Lösungsansätze zur nachhaltigen Versorgung mit Wohnraum für Teile der Bevölkerung. Positive Auswirkungen von Baugemeinschaften und Baugruppen auf das Quartier sind nachweisbar, da ihr Engagement oftmals über das eigene Grundstück hinaus in die Nachbarschaft wirkt. Dies dient der Aufwertung und Stabilisierung des Quartiers. Die Architektur ist in der Regel qualitativ hochwertig, da sehr häufig individuell geplant wird unter Berücksichtigung besonderer Standards betreffend Baumaterialien, Ökologie, Nachhaltigkeit etc.

3. Kreativworkshop „Gemeinschaftliche Wohnformen“

Am 27.02.2013 veranstaltete das Wirtschaftsreferat einen Kreativworkshop „Gemeinschaftliche Wohnformen“ im Wirtschaftsrathaus, in dem im Austausch mit Initiatoren modellhafter Wohnformen, dem Verein der Hof - Wohnprojekte für Alt und Jung e.V. sowie der Stadtverwaltung, vertreten durch WS, LA und Stpl Möglichkeiten aufgezeigt wurden, die Rahmenbedingungen für gemeinschaftliche Wohnprojekte zu verbessern. Das Interesse an der Veranstaltung war groß. Die drei Bereiche Information und Beratung, Grundstücke sowie Finanzierung und Förderung haben sich in diesem Kreativworkshop als wesentliche Themenfelder herausgestellt, wo gute Möglichkeiten der Unterstützung durch die Kommune bestehen.

Kurzfristig werden zwei Vorschläge aus der Veranstaltung umgesetzt, welche die Verbesserung der Information (vgl. Punkt 4.3) sowie die Reservierung von städtischen Bauflächen für gemeinschaftliche Wohnprojekte (vgl. Punkt 4.4) betreffen.

4. Möglichkeiten baugruppenförderlicher, sinnvoller Ausgestaltung der Festsetzungen in Bauleitplänen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Inhalte von Festsetzungen abschließend definiert (§9 Abs. 1 Nr. 7 u. 8 BauGB). Demnach können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen u.a. festgesetzt werden: „die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen“ (§9 Abs. 1 Nr. 7) und „einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind“ (§9 Abs. 1 Nr. 8).

Planungsrechtlich bestehen somit lediglich eingeschränkte Möglichkeiten zu Regelungen für „Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf“ oder für den geförderten Wohnungsbau. Zu „Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf“ zählen anerkannt bisher z.B. Studenten oder Menschen mit Behinderung – in jedem Fall sind die besonderen Wohnbedarfe mit besonderen baulichen Vorkehrungen verbunden, wie z.B. die Ausstattung als Wohnheim oder barrierefreie Wohnungen in Verbindung mit einer besonderen Betreuung von Personengruppen. Flächen für den geförderten Wohnungsbau sind im Bebauungsplan festzusetzen. Dies wird in aktuellen Bebauungsplänen und durch bestehende Grundsatzbeschlüsse (Sicherung des geförderten Wohnungsbaus durch Bindungen in städtebaulichen Verträgen) betrieben.

Im Ergebnis können Flächen für Baugruppen nur indirekt unter Berücksichtigung besonderer Wohnformen und des geförderten Wohnungsbaus im Bebauungsplan festgesetzt werden. Allgemeinregelungen scheiden aus.

In der Genehmigungspraxis ist schon bei der Bauberatung auf die o.g. Möglichkeiten hinzuweisen.

4.1. Parzellierung von Baugrundstücken im Rahmen von Umlegung und Bodenordnung

Hierdurch soll erreicht werden, dass auch im Geschoßwohnungsbau eine Bebauung einzelparzellenweise und nicht nur blockweise durch größere Bauträger realisierbar ist. Solange die Grundstücksgrenzen nicht als Festsetzungen im Bebauungsplan festgeschrieben sind, wird im Umlegungsverfahren allen Grundstückseigentümern die Möglichkeit eröffnet, das Maß ihrer Parzellierung selbst zu bestimmen. So wird jeder Eigentümer (Privateigentümer, Bauträger etc.) seinen Grundbesitz nach der von ihm geplanten Nutzung (Bebauung

oder Vermarktung) aufteilen lassen. Sollte die Stadt Nürnberg bei ihren Grundstücken in Umlegungsgebieten eine Parzellierung wünschen, die Baugemeinschaften eine Bebauung ermöglicht, so kann eine solche Aufteilung ebenfalls von der Umlegungsstelle realisiert werden.

Wie ausgeführt, umfassen Baugemeinschaften in der Regel 3 bis 20 Haushalte. Größere Baugemeinschaften haben sich im Allgemeinen als nicht praktikabel erwiesen wegen des dann überproportional hohen, internen Abstimmungsbedarfes. Daher werden von Baugemeinschaften in der Regel Grundstücke mit einer Größe von etwa 600 m² bis 3.500 m² für eine Bebauung mit Mehrparteienhäusern mit bis zu 20 Wohneinheiten nachgefragt. In Ausnahmefällen wurden allerdings auch schon Grundstücke mit bis zu 30.000 m² von Baugemeinschaften bebaut (z.B. Möckernkietz eG Berlin mit 400 bis 440 Wohnungen).

Sollen städtische Grundstücke an Baugemeinschaften vergeben werden, so hat sich nicht nur die Parzellierung an den oben genannten Grundstücksgrößen zu orientieren. Es ist auch sicherzustellen, dass die einzelnen Parzellen selbstständig bebaubar sind. Dies ist nicht immer der Fall, etwa wenn in einem Bebauungsplan ein zentrales Parkhaus für ein Wohnbauareal festgesetzt ist.

4.2. Geförderte Vorhaben und Fördermöglichkeiten zum gemeinschaftlichen Wohnen

4.2.1. Geförderte Vorhaben

Private Baugemeinschaften mit individuellem Wohneigentum haben bislang keine Förderung bei WS beantragt. Dagegen wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Mietwohnungsbauvorhaben mit einem Konzept gemeinschaftlichen Wohnens mit staatlichen und städtischen Mitteln gefördert. Bauherren waren hier

- die wbg (Dresdener Straße),
- die andersWOHNEN e.G. (Karl-Bröger-Platz),
- die Fa. Grammer mit einer Demenzwohngruppe (Schlachthofstraße) sowie
- die WIN GmbH (Marthastraße).

Diese wurden im Rahmen der Förderung intensiv von der Planung bis zur Realisierung betreut. Theoretisch können auch Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum diese Förderung in Anspruch nehmen.

4.2.2. Fördermöglichkeiten gemeinschaftlichen Wohnens

Im Bayerischen Wohnungsbauprogramm wird der Erwerb von Wohneigentum wie auch der Bau von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern gefördert. Rechtliche Grundlage ist das Wohnraumförderungsgesetz in Verbindung mit den Wohnraumförderbestimmungen. Ergänzend dazu stehen städtische Förderprogramm zur Verfügung.

Eigenwohnraum

Im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms wird der Bau, Ersterwerb oder Zweiterwerb von selbstgenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen mit einem Baudarlehen gefördert, das auf die Dauer von 15 Jahren mit 0,5 Prozent jährlich verzinst wird. Auch besteht die Möglichkeit, über die Bayerische Landesbodenkreditanstalt ein zinsverbilligtes Darlehen zu erhalten. Voraussetzungen sind vor allem die Einhaltung bestimmter Einkommensgrenzen und technischer Bestimmungen, die Tragbarkeit der Belastung sowie die soziale Dringlichkeit. Die Stadt Nürnberg bietet ergänzend zur staatlichen Förderung jungen Familien oder Alleinerziehenden mit mindestens einem Kind, die ein Familienheim oder eine Eigentumswohnung (vier Zimmer und größer) bauen oder erwerben wollen, einen

Zuschuss aus dem Förderprogramm "100 Häuser für 100 Familien" an. Eine Förderung mit staatlichen und städtischen Mitteln ist für Mitglieder von Baugruppen wie auch von Baugemeinschaften möglich. Innerhalb eines Objekts ist eine Mischung freifinanzierter und geförderter Wohneinheiten möglich.

Mietwohnungsbau

Die staatliche Förderung besteht aus einer Grundförderung mit einem Baudarlehen für den Bauherrn und einer Zusatzförderung mit einem laufenden Zuschuss zur Wohnkostenentlastung der Mieter. Zur Grundförderung für den Bauherrn gehören ein objektabhängiges und ein belegungsabhängiges Baudarlehen. Mit dem objektabhängigen Baudarlehen werden Belegungsrechte an neu zu schaffenden Mietwohnungen erworben, deren höchstzulässige Miete sich an der ortsüblichen Miete orientiert. Die geförderten Wohnungen sind für Mieter bestimmt, die bestimmte Einkommensgrenzen des Art. 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) nicht überschreiten. Im Jahr 2008 hat der Freistaat mit der Einführung der Fördermöglichkeit von "Besonderen Wohnformen" ein flexibles Instrument geschaffen, mit dem die speziellen Anforderungen gemeinschaftlicher Wohnprojekte berücksichtigt werden können. Auf diesem Wege konnte auch der Bau einer Wohngruppe für dementiell erkrankte Personen gefördert werden. Ergänzend zur staatlichen Förderung können städtische Wohnungsbaudarlehen ausgereicht werden. Die Förderung von Mietwohnraum bietet sich an für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum. Auch hier ist eine Mischung freifinanzierter und geförderter Wohnungen möglich.

4.3. Informations- und Beratungsmöglichkeiten zum geförderten Wohnungsbau für potentielle Baugemeinschaften

Verlinkung der städtischen Homepage

Eine Möglichkeit, den Informationsfluss zu verbessern, besteht darin, die städtische Internetseite mit den Seiten verschiedener Projekte, mit Hintergrundinformationen und Initiatoren zu verlinken sowie eine Liste mit städtischen Ansprechpartnern aufzustellen. Dies ist bereits in Vorbereitung und wird in Kürze abrufbar sein.

Beratung zum geförderten Wohnungsbau

WS bietet seit jeher eine umfassende persönliche Beratung über die Möglichkeiten des geförderten Wohnungsbaus an. Kontakte zu anderen städtischen Dienststellen werden vermittelt und gegebenenfalls auch begleitet. WS hat die oben genannten, zuletzt realisierten Mietwohnungsbauvorhaben mit gemeinschaftlichem Wohnkonzept im Rahmen der Förderung intensiv von der Planung bis zur Realisierung betreut.

Beratung für gemeinschaftliche Wohnformen

Der Verein „der Hof- Wohnprojekte Alt und Jung e.V." der in Nürnberg Beratung, Koordinierung und Fortbildung für nachhaltige gemeinschaftliche Wohnformen anbietet, erhält im Rahmen des Programms „Agenda 21" städtische Zuwendungen. WS hat die Zusammenarbeit mit dem Verein im Rahmen des Workshops intensiviert, gemeinsame Projekte sind in Planung.

4.4. Können für Baugemeinschaften - ähnlich wie in Hamburg, München oder Stuttgart - städtische Grundstücke zur Verfügung gestellt werden?

In Nürnberg ist die Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke in der LVVR (Richtlinien über den Verkehr mit Liegenschaften und die Verwaltung von Liegenschaften) geregelt. Wohnbaugrundstücke sind nach Ziff. 2.2.1 LVVR durch Ausschreibung mehreren Interessenten bekanntzugeben. Als Kaufpreis ist grundsätzlich mindestens der Verkehrswert zu vereinbaren (Ziff. 2.2.2.1). Bei einer Mehrheit von Interessenten für ein- und dasselbe Grundstück ist nach Ziff. 2.2.4 derjenige Bewerber zu berücksichtigen, der das höchste Angebot macht, soweit nicht besondere Interessen der Stadt oder sozial, wohnungspolitische und besondere andere Gesichtspunkte für einen anderen Bewerber sprechen. Bei mehreren gleichwertigen Angeboten ist nach den sozialen, wohnungspolitischen oder anderen besonderen Interessen der Stadt zu entscheiden. Zudem sind bei Eigenheimbaugrundstücken vorrangig die sozialen Belange zu berücksichtigen. Auf Grund dieser verwaltungsinternen Vorschriften der LVVR kann auch in Nürnberg eine Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken an Baugemeinschaften und Baugruppen zu einem Festpreis - wie in den genannten Städten - erfolgen. Hierfür bietet sich ein zweistufiges Verfahren mit einer Interessenbekundung (1. Stufe) und einem Auswahlverfahren (2. Stufe) an.

Als ein Ergebnis des Kreativworkshops von Ref VII wird in diesem Jahr ein Pilotprojekt von LA in Zusammenarbeit mit WS umgesetzt, in dem eine Teilfläche des städtischen Grundstücks an der Hofreuthackerstraße (Laufamholz) für Baugemeinschaften und Baugruppen reserviert wird. Die Bebauung ist in Form von Doppelhäusern vorgesehen. Hierbei kommt ein zweistufiges Konzeptvergabeverfahren (Konzeptausschreibung) zur Erprobung, bei dem nach der Interessensbekundung die Projektidee als Kriterium in die Vergabeentscheidung mit einfließt. Für Teilflächen des städtischen Grundstücks an der Insterburger Straße (Neukatzwang) wird eine Aufnahme in das Pilotprojekt geprüft. Bei Erfolg werden weitere Teilflächen, z. B. auf dem Areal in Kornburg Nord, für Baugemeinschaften und Baugruppen reserviert.

4.5. Wie kann den besonderen Bedürfnissen von Baugemeinschaften bei der Bauplanungs- und Genehmigungspraxis entgegengekommen werden

Aus bauordnungsrechtlicher und planungsrechtlicher Sicht wirkt die Stadt Nürnberg zum einen in der Vorberatung mit, zum anderen in der Betreuung während des laufenden Genehmigungsverfahrens. Die Erfahrung mit den bisherigen Projekten zeigte teils einen sehr hohen Beratungsaufwand, den die Verwaltung im Rahmen der personellen Möglichkeiten gerne leistet. Nachdem die Gruppen sehr unterschiedlich organisiert sind, wird versucht, den sehr individuellen Bedürfnissen weitestgehend entgegen zu kommen. Dieses Vorgehen war bisher in den meisten Fällen sehr erfolgreich (das aktuellste Beispiel: Bauvorhaben der WIN GmbH in der Marthastraße). Wird das Projekt mit Wohnungsbaudarlehen langfristig gefördert, kann der gesonderte Stellplatzschlüssel im Rahmen von Abweichungen von der Stellplatzsatzung angewandt werden (AfS-Bericht vom 21.02.2013).

4.6. Aktivitäten zum Thema Baugemeinschaften im Städtevergleich

Der Städtevergleich ist in die drei Bereiche Information und Beratung, Grundstücke sowie Finanzierung und Förderung untergliedert, welche sich in dem Kreativworkshop "Gemeinschaftliche Wohnformen" als wesentliche Themenfelder kommunaler Unterstützung herausgestellt haben. Die entsprechenden Angebote der Städte Berlin, Hamburg, München und Freiburg und Stuttgart sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

	Information und Beratung	Grundstücke	Finanzierung und Förderung	Geschaffene Wohnungen (WE) durch Baugemeinschaften 2002 - 2012
Berlin	Städtische Netzwerkagentur; kostenlose Erst- und Grundberatung speziell für generationenübergreifendes Wohnen	Angebote an Baugruppen, zweistufiges Verfahren, entscheidend ist Qualität des Nutzungskonzeptes, Verkauf zu Verkehrswert	keine spezielle Förderung	keine Zahlen verfügbar
Freiburg	2005 - 2007: Pilotprojekt städtische Erstberatungsstelle - neue Wohnformen im Alter	Grundstücksreservierung für bestimmte Zeit	keine spezielle Förderung	keine Zahlen verfügbar
Hamburg	Städtische Agentur für Baugemeinschaften, Begleitung von der ersten Idee bis zur Realisierung	20 % der für Geschosswohnungsbau geeigneten Grundstücke für Baugemeinschaften, Auswahlverfahren, Anhandgabe für ein Jahr	Förderprogramm für Baugemeinschaften mit individuellem oder genossenschaftlichem Eigentum	566 WE
München	keine städtische Beratungsstelle	20 % - 40 % der Grundstücke für Baugemeinschaften und Genossenschaften, zweistufiges Verfahren; Auswertung über Punktesystem	München Modell Eigentum (auch für Bauträger), zusätzlich reguläre staatliche Förderung möglich	ca. 420 WE auf städtischen Grundstücken
Stuttgart	Kontaktstelle Baugemeinschaften seit 2012	Vergabe bestimmter Grundstücke in zweistufigem Verfahren (Verkehrswert +10%), entscheidend: Konzept	keine spezielle Förderung	ca. 170 WE
Nürnberg	keine städtische Beratungsstelle	Pilotprojekt in Vorbereitung, zweistufiges Verfahren unter Berücksichtigung des Konzeptes	keine spezielle Förderung, reguläre staatliche Förderung möglich	keine Zahlen verfügbar

4.7. Alternative Bauideen und Modelle mit innovativen Ansätzen

Innovative Inhalte

Die in den zu untersuchenden Städten realisierten innovativen Konzepte und Modelle sind sehr vielgestaltig und zeichnen sich durch oftmals sehr individuelle Lösungen aus. Folgende thematische Schwerpunkte jedoch wiederholen sich in den verschiedenen Projekten:

„Wohnen im Alter", sehr häufig in Verbindung mit Generationen übergreifenden Wohnkonzepten

- Gesundes und natürliches Wohnen, bei dem die Anwendung bestimmter Materialien im Vordergrund steht
- Nachhaltigkeit und Ökologie, die den Einsatz spezieller Technik sowie ressourcenschonender Bauweisen verlangt
- Kostengünstiger Erwerb individuellen und architektonisch anspruchsvollen Wohneigentums

Umsetzungsvarianten

Die Wege bis zur Realisierung der Bauvorhaben sind sehr unterschiedlich, wobei erfolgreiche Baugemeinschaften in der Regel durch Fachleute betreut werden. Dazu zählen baugruppenerfahrene Architekten und Baugruppenbetreuer. Während es die Aufgabe des Architekten ist, die individuelle Planungsbeteiligung der Baugruppenmitglieder zu sichern und ein an den Standort angepasste Bauweise zu steuern, hat der Baugruppenbetreuer die zügige Umsetzung im Fokus. Die einzelnen Baugruppenmitglieder können sich auf die Ausgestaltung ihres Wohntraums und auf die Bildung neuer Nachbarschaften konzentrieren. Die Aufgabe des Baugruppenbetreuers ist dabei stets, eine neutrale Position zu beziehen. In jüngster Zeit hat sich mit den „Architekten- Baugemeinschaften" eine neue Variante von Baugemeinschaften entwickelt: Architekten aquirieren Grundstücke (mit einer entsprechenden Option) und/ oder entwickeln Ideen, für die sie eine Baugemeinschaft suchen.

4.8. Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums in Nürnberg mit alternativen Bau-Ideen

Standortwahl

Baugemeinschaften und Baugruppen entscheiden sich oft auch für Standorte, die bei anderen Nachfragegruppen aufgrund von Defiziten im direkten Umfeld nicht oder nur sehr bedingt auf Interesse stoßen. Sie akzeptieren solche Standorte eher, weil sie dort ihre individuellen Wohnvorstellungen besser realisieren können und durch ihr Gemeinschaftsprojekt ein eigenes Ensemble schaffen. Damit bieten Baugemeinschaften und Baugruppen für Kommunen die Möglichkeit, Standorte zu entwickeln, die auf normalem Immobilienmarkt kaum Chancen auf eine anspruchsvolle Entwicklung hätten (Beispiel: Baugemeinschaft Schloßäckerstraße).

Zwischenerwerb durch die Kommune

Beim Verkauf von städtischen Liegenschaften in Hamburg werden Baugruppen anteilig berücksichtigt. In diesem Zusammenhang werden auch Zwischenerwerbsmaßnahmen durchgeführt. Hierbei erwirbt die Stadt zunächst eine Teilfläche und veräußert sie anschließend an mehrere private Bauherren, die gemeinschaftlich in einem moderierten Verfahren die Ausgestaltung der Fläche konkretisieren.

Städtische Beratung und Begleitung

Anders als in Berlin, Hamburg und Stuttgart, wo Beratungsstellen in der Verwaltung eingerichtet wurden, die Baugemeinschaften und Baugruppen beraten, gibt es in Nürnberg bislang keine städtische Koordinierungsstelle für derartige Initiativen. Der Bedarf wurde allerdings in dem Workshop „Gemeinschaftliche Wohnformen" offensichtlich, wo neben der Schwierigkeit, das passende Grundstück zu finden, als weiteres Hauptproblem die Suche nach den richtigen Ansprechpartnern in der Stadtverwaltung benannt wurde. Durch die Einrichtung einer zentralen städtischen Informations- und Anlaufstelle bei WS würde die Kommunikation zwischen Stadt und interessierten Bauherren deutlich gestrafft und optimiert. Das Aufgabenspektrum würde umfassen:

- Lotsenfunktion für Bauherren innerhalb der Stadtverwaltung
- Vermittlung von Anfragen
- Einbindung, Koordination und Vernetzung beteiligter Dienststellen
- Kooperation mit LA bei Umsetzung des Pilotprojektes "Konzeptvergabeverfahren städ-

tischer Grundstücke "

- Betreuung der Baugruppen und Baugemeinschaften im Laufe des Konzeptvergabeverfahrens
- Förderberatung
- Vernetzung mit externen Fachleuten

Der Verein der Hof - Wohnprojekte Alt und Jung e.V. Nürnberg, der seit über 16 Jahren erfolgreich niederschwellige Beratung auf ehrenamtlicher Basis anbietet, unterstützt die Forderung, das städtische Angebot durch eine zentrale, ressortübergreifende "Lotsenstelle" zu erweitern. Nachdem der Verein der Hof - Wohnprojekte Alt und Jung e.V. Nürnberg komplementäre Leistungen und Bedarfe abdeckt, wird es außerdem Aufgabe der städtischen Koordinierungsstelle sein, verstärkt mit dem Verein zu kooperieren.

Voraussetzung für die Einrichtung einer zentralen städtischen Informations- und Anlaufstelle ist, dass die entsprechende Personalkapazität zusätzlich zur Verfügung gestellt wird.

Resumee

Private Baugemeinschaften stellen wohnungspolitisch eine Chance dar, eine interessierte, engagierte Bürgerschaft im mittleren Einkommensbereich als Bauherren im Stadtgebiet zu gewinnen. Sie schaffen nachfrageorientierte Wohnraumangebote hoher Qualität auf dem Wohnungsmarkt. Städte wie Hamburg, München, Tübingen und Freiburg haben viele Baugemeinschaftsprojekte realisiert und sich mit diesem Angebot einen Namen bei der Wohnraumversorgung von besonderen Zielgruppen gemacht. Dieser Aspekt ist angesichts der wachsenden Standortkonkurrenz zwischen den Städten nicht zu vernachlässigen, bei der auch die Vielfalt des Wohnungsangebotes eine wichtige Rolle spielt.

Erste Impulse für eine verstärkte städtische Unterstützung privater Baugemeinschaften hat Ref. VII mit dem Kreativworkshop "Gemeinschaftliche Wohnformen" (WS) und einem Pilotprojekt zur Bereitstellung von städtischen Grundstücken mittels eines sog. Konzeptvergabeverfahrens (LA) gesetzt. Neben dem bereits erfolgreichen Beratungs- und Unterstützungsangebot bei WS für Vorhaben gemeinschaftlichen Wohnens, lässt sich auf diese Weise schnittweise das Angebot erweitern, was sich langfristig in der Stadtentwicklung auszahlen wird.

FRAKTION
DER CHRISTLICH-SOZIALEN UNION
IM STADTRAT ZU NÜRNBERG

CSU-Stadtratsfraktion Rathausplatz 2 90403 Nürnberg

Herrn Oberbürgermeister
Dr. Ulrich Maly
Rathausplatz 2

90403 Nürnberg

Wolff'scher Bau des Rathauses
Zimmer 58
Rathausplatz 2, 90403 Nürnberg
Telefon: 09 11 / 231 – 2907
Telefax: 09 11 / 231 – 4051
EMail: csu@stadt.nuernberg.de
www.csu-stadtratsfraktion.nuernberg.de

AfS

OBERBÜRGERMEISTER
10. JAN. 2013
Nr. .....

VII	1 Zur Kts.	3 Zur Stellungnahme
VI / II	2 z.w.V.	4 Antwort [illegible] Empfehlung
		5 Antwort zur Beratungsschnitt vorlegen

mk / 08. Januar 2013
Thiel

Individuelle urbane Mehrfamilienhäuser durch private Baugemeinschaften

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

Baugemeinschaften - auch Baugruppen oder Bauherrengemeinschaften genannt - erfreuen sich in vielen deutschen Städten, z.B. Berlin, Hamburg, Stuttgart oder Freiburg bei der Schaffung von Wohnraum schon seit längerem zunehmender Beliebtheit.

Bei einer Baugemeinschaft schließen sich mehrere Bauwillige frühzeitig zusammen, um gemeinsam ein Haus zu planen und zu bauen. Dabei fließen individuelle Wünsche in die Planungen mit ein. Zudem kann die Baugemeinschaft bereits die spätere Zusammensetzung der Hausgemeinschaft bestimmen.

Das gemeinschaftlich errichtete Mehrfamilienhaus vereinbart damit die Vorteile verdichteter städtischer Urbanität mit der Individualität des selbstbestimmt gestalteten Privathauses. Es vereinbart also Individualität und Dichte und ist eine zeitgerechte Antwort auf die Frage nach individuellem Wohnen in der Stadt.

Insbesondere in Dienstleistungs- und Wissenschaftsstandorten lässt sich die hohe Nachfrage und Akzeptanz dieser Art der Wohnraumschaffung beobachten. In der württembergischen Universitätsstadt Tübingen ist in den letzten Jahren mit dem 'Fränzösischen Viertel' sogar ein ganzer Stadtteil entstanden, der bundesweit als Pilotprojekt angesehen wird. Dies einerseits wegen seiner energetischen Effizienz, aber vor allem auch wegen seiner Lebendigkeit und seiner gestalterischen Vielfalt. Sie unterscheidet ihn wohltuend von der konfektionierten Bauträgerproduktion die ansonsten - wie auch bei uns in Nürnberg - Hand in Hand mit oft zu routinierter und funktionalistischer Bauleitplanung - die mitunter etwas monoton geratenen Neubauviertel prägt.

Hier liegen also Potentiale nicht nur gegen den Wohnungsmangel, sondern auch für spannungsvolle und interessante Architekturen und für das Stadtbild. Baugemeinschaften können angesichts demographischer und gesellschaftlicher Veränderungen aber auch ein Instrument sein, um gemeinschaftliche Wohnformen, z.B. zwischen alten und jungen Menschen, zwischen Menschen mit und ohne Behinderung, zu ermöglichen. Die Erfahrungen in anderen Städten belegen auch das vielfältig und eindrucksvoll.

Leider ist dieser innovative Trend des Bauens durch private Baugemeinschaften bislang an Nürnberg nahezu vorbei gegangen. Wir unterstellen, dass es in unserer Stadt dafür aber weder an Phantasie und Kreativität, an Interesse noch an Bauwilligen fehlt. Schlichtweg sind die Bedingungen - insbesondere geeignete Grundstücke mit entsprechender Parzellierung - nicht ausreichend gegeben. Anders als etwa in Hamburg oder Stuttgart wo es spezielle Dienststellen der Verwaltung gibt, die Baugemeinschaften beraten und fördern, gibt es in Nürnberg keine Koordinierungsstelle für solche Initiativen.

Die Stadt Nürnberg sollte daher ihre Bauleitplanung zukünftig auch auf die Bedürfnisse von Baugemeinschaften ausrichten. Sie sollte im Rahmen ihrer Möglichkeiten dabei insbesondere auch Baugruppen, die gemeinschaftliches Wohnen realisieren, im Kontext der Wohnbauförderung, der Baulandpolitik und der Planungs- und Genehmigungspraxis angemessen unterstützen.

Ich stelle für die CSU-Stadtratsfraktion zur Behandlung im zuständigen Ausschuss daher folgenden

Antrag:

Die Verwaltung berichtet, was durch die Stadt Nürnberg zur Förderung der Errichtung selbstkonzipierter Mehrfamilienhäuser durch privatrechtliche Bauherrengemeinschaften (Baugruppen) getan werden kann, insbesondere

- über die Möglichkeiten baugruppenförderlicher sinnvoller Ausgestaltung der Festsetzungen in Bauleitplänen und koordiniert dazu
- über die sinnvolle Parzellierung von Baugrundstücken im Rahmen von Umlegung und Bodenordnung, so dass auch in Geschosswohnungsbau eine Bebauung einzelparzellenweise und nicht nur blockweise durch größere Bauträger realisierbar ist
- über geförderte Vorhaben und Fördermöglichkeiten zum gemeinschaftlichen Wohnen
- wie für potentielle Baugemeinschaften in Nürnberg eine Information und Beratung zum geförderten Wohnungsbau, erfolgen kann
- ob und wie für Baugemeinschaften auch - ähnlich wie in Hamburg, München oder Stuttgart - städtische Grundstücke zur Verfügung gestellt werden können
- wie den besonderen Bedürfnissen von Baugemeinschaften bei der Bauplanungs- und Genehmigungspraxis angemessen entgegengekommen werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Sebastian Brehm
Fraktionsvorsitzender

Amt für Wohnen und Stadtentwicklung
14. FEB. 2013

Referat VII/Nr.
Termin:
12. Feb. 2013

Kopien an: FDP FW ödp

Die Bunten im Stadtrat der Stadt Nürnberg

AG Die Bunten, Rathausplatz 2, 90403 Nürnberg

OBERBÜRGERMEISTER
07. FEB. 2013 Nr.

Herrn Oberbürgermeister
Dr. Ulrich Maly
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Nürnberg, 07.02.2013

Stand und Entwicklung von Baugemeinschaften

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

der Wohnungsmarkt in der Stadt ist insgesamt angespannt, die Verknappung mit bezahlbarem Wohnraum für die Bürger nimmt zu. Seit Jahren wird geklagt, dass zu wenig Wohnungen gebaut werden, daneben preisgünstiger Wohnraum aus der Sozialbindung fällt. Während in anderen Städten Baugenossenschaften boomen und maßgeblich zur Linderung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum beitragen, ist in Nürnberg Fehlanzeige (Claudia Stauber: Die Renaissance der Baugenossenschaften, NN, 22.03.2012, S. 13). Da in vielen Städten mit alternativen Bau-Ideen Wohnraum angeblich billiger ist als der von Bauträgern angebotene, stellen wir im zuständigen Ausschuss folgenden

Antrag:

1. Die Verwaltung berichtet, wie der Stand in Sachen Baugemeinschaften in Nürnberg im Vergleich zu Berlin, München, Hamburg, Freiburg und anderen Städten ist und was die Ursachen sind.
2. Die Verwaltung berichtet, welche alternativen Bau-Ideen und Modelle mit innovativen Ansätzen in diesen Städten zum Einsatz kommen.
3. Die Verwaltung zeigt die Möglichkeiten auf und macht Vorschläge, wie auch in Nürnberg mit alternativen Bau-Ideen – mit dem Ziel der Schaffung preiswerten Wohnraums – zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Christiane Alberternst
FDP-Stadträtin
Sprecherin der AG Die Bunten

Prof. Dr. Hartmut Beck
FW-Stadtrat

FDP: Stadtrat Utz W. Ulrich | Stadträtin Dr. Christiane Alberternst
FW: Stadtrat Professor Dr. Hartmut Beck | ÖDP: Stadtrat Thomas Schrollinger
Rathausplatz 2 | 90403 Nürnberg | Telefon 0911 231-7140 | Fax 0911 231-7148
www.diebunten.nuernberg.de
diebunten@stadt.nuernberg.de