

## Stadtverwaltung Weimar

<b>Drucksachen-Nr.</b>	<b>2018 / 011 / F</b>
<b>Einreicher:</b>	<b>Fraktion Bündnis 90/Die Grünen</b>
<b>Datum der Sitzung:</b>	<b>31. 01. 2018</b>
<b>Status der Sitzung:</b>	<b>Öffentliche Sitzung</b>
<b>beantwortet durch:</b>	<b>Oberbürgermeister Stefan Wolf</b>

- Es gilt das gesprochene Wort -

### Umsetzung des Wohnungsmarktkonzeptes 2014 - 2018

Das Wohnungsmarktkonzept 2014 – 2018 (DS 226/2013) wurde im März 2014 vom Stadtrat mit großer Mehrheit angenommen. In diesem Jahr läuft das Konzept aus. Ergänzend dazu wurde aufgrund des Antrages 020a/2014 der Fraktionen CDU und Bündnis 90/Die Grünen ein Umsetzungsprogramm vorgelegt. Es wird Zeit für die Evaluation und die Fortschreibung.

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen fragt den Oberbürgermeister:

#### Frage 1:

Wie ist der Realisierungsstand der im Konzept mit der Tabelle 5 genannten und im Umsetzungsprogramm (Zuarbeit des Stadtentwicklungsamtes vom 14.03.2014) konkretisierten 14 Vorhaben, jeweils mit den Angaben zur Anzahl der realisierten Wohneinheiten, der Aktualisierung der Angaben aus der Zuarbeit aus 2014 bzw. bei Nichtumsetzung des Vorhabens einer Begründung dafür? (Detaillierte Angaben bitte in schriftlicher Antwort, in mündlicher Angabe nur zu realisierten Wohneinheiten bzw. ggf. Begründung für Nichtumsetzung)

#### Antwort:

Von den 14 im Wohnungsmarktkonzept benannten Vorhaben konnten mit Ausnahme von 2 Vorhaben bisher alle umgesetzt bzw. begonnen werden. Von den genannten ca. 1.000 Wohneinheiten sind bisher ca. 300 Wohnungen fertiggestellt worden. Für weitere 340 Wohnungen hat der Bau begonnen.

Noch nicht begonnen wurde der Wohnungsneubau auf dem ehemaligen Schlachthofgelände an der Eduard-Rosenthal-Straße und im Bereich Hinter der Badestube.

Für den Bereich des ehemaligen Schlachthofes, der immerhin für etwa ein Drittel der 1.000 neuen Wohnungen steht, gibt es seit 2016 gültige Baugenehmigungen. Der Neubau kann demnach jederzeit beginnen. Der Eigentümer hat aktuell mitgeteilt, dass der Immobilienmarkt bislang eine Bebauung nicht zugelassen habe.

Im Falle der Badestube sind noch Fragen der Erschließung zu klären. Danach erfolgen zeitnah die Erschließungsarbeiten sowie die Abgabe der Grundstücke durch die Stadt an Bauinteressenten.

Abgesehen von den im Wohnungsmarktkonzept genannten Vorhaben sind seit 2014 weitere Wohngebäude mit mehr als 150 Wohnungen entstanden.

Dazu gehören u.a. die Eckermann-Höfe in der Rudolf-Breitscheid-Straße, ein Apartmenthaus in der Schwanseestraße, Wohnungsneubau in der Lyonel-Feininger-Straße und am Dichterweg sowie neue Seniorenwohnungen am Hospitalgraben. Weitere 200 neue Wohnungen sind gegenwärtig im Bau.

Dazu zählen u.a. der Neubau am Teichplatz, das ehemalige Schwesternwohnheim in der Eduard-Rosenthal-Straße, das Wohnprojekt „Ro 70“, die Neubauten in der Albert-Kuntz-Straße, der Lückenschluss in der Trierer Straße/Ecke Henßstraße sowie ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in Ehringsdorf.

Frage 2:

Hat sich an der Prognose für den zusätzlichen Wohnungsbedarf von rund 1.300 Wohnungen bis Ende 2018 etwas verändert? Wenn ja, was und mit welcher Begründung?

Antwort:

Eine Überprüfung der Prognose ist aufgrund der Datenlage für den Zeitraum bis Ende 2017 möglich. Für diese Zeitspanne ist eine Veränderung festzustellen.

Die dem Wohnungsmarktkonzept zugrundeliegende Prognose ging davon aus, dass die Zahl der Wohnberechtigten bis zum Jahr 2017 auf voraussichtlich 66.962 Personen steigen wird. Tatsächlich gab es in Weimar zum 31.12.2017 insgesamt 65.751 Wohnberechtigte. Die reale Entwicklung liegt damit deutlich unter der Prognose von 2013. Ausgehend von der tatsächlichen Entwicklung reduziert sich der zusätzliche Wohnungsbedarf bis Ende 2017 auf ca. 440 Wohneinheiten.

Bis Ende 2018 wird sich die bisherige Tendenz aller Voraussicht nach fortsetzen, so dass die Prognosedaten bis Ende 2018 deutlich unterschritten werden.

Die Auswertung der Prognose und der realen Bevölkerungsentwicklung ist Bestandteil der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes.

Frage 3:

Wenn Frage 2 mit nein beantwortet wird: Werden die prognostiziert notwendigen zusätzlichen rund 1.300 Wohnungen bis Ende 2018 erreicht? Wenn nein, warum nicht? Wird Frage 2 mit ja beantwortet: Wird diese neue Prognose für den zusätzlichen Wohnungsbedarf erreicht werden?

Antwort:

Durch die genannten Wohnbauprojekte sind fast 450 neue Wohnungen entstanden. Kleinere Wohnungsbaumaßnahmen sind in der Aufzählung noch nicht enthalten. Die Neubautätigkeit hat demnach mit dem Zusatzbedarf Schritt gehalten.

Im Jahr 2018 ist mit der Fertigstellung von mehr als 200 Wohnungen zu rechnen. Es wird davon ausgegangen, dass auch diese Größenordnung der Bevölkerungsentwicklung gerecht wird.

Frage 4:

Welche Erfolge haben sich bei der Umsetzung des Wohnungsmarktkonzeptes 2014 – 2018 hinsichtlich der Erreichung der Qualitativen Ziele (Abschnitt 3.2 des Konzeptes) eingestellt?

Antwort:

Von den im Wohnungsmarktkonzept genannten qualitativen Zielen konnten mehrere erfolgreich umgesetzt werden.

### Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte entgegenwirken

Die angestrebte Bereitstellung von Wohnbauland konnte umgesetzt werden. Im Geltungszeitraum des Wohnungsmarktkonzeptes sind die Bebauungsplanverfahren für die Wohnbaustandorte Steinberg, Vollersrodaer Straße, Über der großen Sackpfeife, Lütendorfer Straße, Baumschulenweg und Hinter dem kleinen Anger/Hinter der Schäferei erfolgreich abgeschlossen worden.

Die Lütendorfer Straße und die große Sackpfeife stehen dabei für Wohnbauland im mittleren Marktsegment.

Das 2013 erstellte Baulandkataster hat große Nachfrage erfahren. Auf 17 Grundstücken, die ursprünglich im Kataster enthalten waren, sind 95 Wohnungen entstanden bzw. im Entstehen.

Die Wohnstätte und die Genossenschaften leisten einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung der Mietpreise. Nach Angaben des Verbands der Thüringer Wohnungswirtschaft lag die durchschnittliche Miete der Weimarer Mitgliedsunternehmen im Jahr 2016 bei 5,37 € pro m<sup>2</sup>.

### Sozialer Entmischung in den Wohnquartieren vorbeugen

Mehrere der genannten Neubauvorhaben tragen dazu bei, der sozialen Entmischung in den Stadtteilen entgegenzuwirken. Neue Eigentumswohnungen und Eigenheime in Weimar-Nord unterstützen ebenso die soziale Vielfalt im Stadtteil, wie beispielsweise auch die Mietwohnungen der Wohnstätte auf der Sackpfeife.

In den Großwohnsiedlungen Weimar-West, Weimar-Nord und Schöndorf wurden in den vergangenen Jahren erhebliche Investitionen getätigt, um die Lebensqualität zu verbessern. Durch Neubau- und Sanierungsmaßnahmen z.B. an Schulgebäuden und Sporthallen konnten diese Quartiere erheblich aufgewertet werden. Die modernen Sporthallen werden auch von Sportvereinen intensiv genutzt und tragen dazu bei, dass der Austausch zwischen den Stadtteilen gefördert wird.

Das Ziel, Bestandsgebäude für das Wohnen zu nutzen, konnte ebenfalls erreicht werden. Ein ehemaliges Gewerbeobjekt in Oberweimar, das ehemalige Krankenhaus in der Eduard-Rosenthal-Straße und das benachbarte ehemalige Schwesternwohnheim wurden bzw. werden zum Wohnen umgenutzt.

Auch hinsichtlich der Bauherrengemeinschaften hat sich einiges getan. In den letzten Jahren konnten sich weitere gemeinschaftliche Wohnprojekte in Weimar etablieren. Mit dem „Baumhaus“ in Oberweimar, der „Ro 70“ in der Eduard-Rosenthal-Straße und dem „Ziegelhof“ in Ehringsdorf sind gemeinschaftliche Wohnprojekte in nennenswertem Umfang hinzugekommen. Die „Ro 70“ ist das größte derartige Vorhaben in Thüringen.

In den Programmgebieten der Sozialen Stadt ist die Quartiersentwicklung verstetigt worden. Im September 2016 hat der Stadtrat einstimmig den Grundsatzbeschluss zur Einbindung der Mehrgenerationenhäuser in Weimar-West und Schöndorf in die örtliche Sozialplanung und Sozialraumentwicklung gefasst. Damit wurde die Basis für eine erfolgreiche Beteiligung am Förderprogramm „Mehrgenerationenhäuser“ gelegt. In Weimar-West und in Schöndorf gibt es zudem ein aktives Quartiersmanagement, das die Quartiersentwicklung mit zahlreichen Projekten begleitet und das Image dieser Großwohnsiedlungen positiv zu beeinflussen sucht. In Schöndorf wurde ein Beirat etabliert, der sich einmal im Monat mit aktuellen Projekten und Handlungserfordernissen befasst.

### Mehr altengerechte Wohnungen im Bestand und im Neubau

Wesentliche Erfolge konnten auch beim Abbau von Barrieren erzielt werden. Dies wurde einerseits durch Sanierungs- und Anpassungsmaßnahmen im Bestand erreicht. Beispielhaft sind die Sanierungsarbeiten der Wohnstätte in der Kaunaser Straße in Weimar-West, in der Carl-Gärtig-Straße in Schöndorf sowie die Baumaßnahmen am Dichterweg zu nennen.

Die GWG hat entsprechende Maßnahmen u.a. in der Moskauer Straße und in der William-Shakespeare-Straße vorgenommen. Andererseits ist barrierearmes Bauen bei größeren Neubauvorhaben inzwischen der Normalfall. Mehrgeschossige Neubauten verfügen regelmäßig über Aufzüge und die einzelnen Räume sind zunehmend schwellenlos erreichbar. Auch auf ein barrierefreies Wohnumfeld wird bei Bau- und Sanierungsvorhaben verstärkt geachtet. Durch die o.g. Maßnahmen wurde ein wesentlicher Beitrag geleistet, den Wohnungsbestand alters- und behindertengerecht weiterzuentwickeln.

### Wohnumfeld aufwerten und stärken

Fortschritte wurden auch bei der weiteren Aufwertung des Wohnumfeldes erzielt. Beispielhaft sind die Instandsetzung von Gehwegen in Weimar-West, die barrierefreie Gestaltung des Bahnübergangs Röhrstraße oder die Schaffung neuer Wegeverbindungen in Schöndorf zu nennen.

Die 2013 gegründete „Naht-Stelle“ hat sich inzwischen etabliert und bietet ihre Beratungs- und Unterstützungsleistungen in Weimar-West, in Weimar-Nord, in Schöndorf und in der Altstadt an.

### Standortgerechte Bebauung und zeitgemäße Bauformen anstreben

Bei der Entwicklung neuer Wohnbauvorhaben wurde jeweils darauf geachtet, eine standortgerechte Bebauung zu erzielen. An der Lütendorfer Straße beispielsweise ist in Richtung Ettersberg eine kleinteiligere Bebauung vorgesehen, während zur Stadt hin Geschosswohnungsbau möglich ist. Auch auf der Sackpfeife, an der Albert-Kuntz-Straße oder am Baum-schulenweg wurde darauf geachtet, die Flächen einerseits optimal zu nutzen und andererseits dem gebauten Umfeld gerecht zu werden.

In den letzten Jahren sind zahlreiche Wohngebäude entstanden, die den heutigen Anforderungen entsprechen und zeitgemäßes Bauen widerspiegeln. Beispielhaft seien die Neubauten am Schießhaus, in der Leibnizallee, am Rathenauplatz und an der Rudolf-Breitscheid-Straße genannt.

### Klimagerechtes Bauen und schrittweisen Umbau des Wohnungsbestandes fördern

Klimagerechtes Bauen wird v.a. durch die Energieeinsparverordnung geregelt und gefördert. Im Zuge der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen der größeren Wohnungsanbieter ist auch der energetische Standard des Wohnungsbestandes kontinuierlich verbessert worden.

#### Frage 5:

Wie ist der Stand der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes?

#### Antwort:

Das derzeitige Wohnungsmarktkonzept gilt bis einschließlich 2018.

Wie im Bau- und Umweltausschuss am 29.08.2017 mitgeteilt, steht im laufenden Jahr die Überarbeitung des Konzeptes an. Die Arbeit hat begonnen. Gegenwärtig wird die Datenbasis aktualisiert und der aktuelle Sachstand analysiert.

In diesem Zusammenhang erfolgte auch eine Datenabfrage bei den größeren Wohnungsunternehmen in Weimar.

Im 2. und 3. Quartal sind Werkstattgespräche unter Einbeziehung aller Stadtratsfraktionen vorgesehen.

Im Anschluss wird das Konzeptpapier fertiggestellt und im Jahr 2018 dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Anlage zur Antwort zur DS 2018/011/F

Vorhaben	statistischer Bezirk	Gebäudetyp	Anzahl WE*	Umsetzungsstand 01/2018
<b>Eduard-Rosenthal-Straße</b>	Nordvorstadt	MFH	ca.290	Baugenehmigungen erteilt
<b>Lütendorfer Straße</b>	Nordstadt	EZFH/ MFH	ca.150	im Bau
<b>Über der großen Sackpfeife</b>	Südstadt	MFH	ca.110	im Bau
<b>Baumschulenweg</b>	Oberweimar/ Ehringsdorf	EZFH	ca.80	im Bau
<b>Auf den Bergäckern</b>	Legefeld	EZFH	ca.60	im Bau/ 10 EFH gebaut
<b>neues bauen am horn</b>	Parkvorstadt	EZFH/MFH	ca.50	abgeschlossen
<b>Schießhaus/ Schützengarten</b>	Parkvorstadt	EZFH	ca.40	abgeschlossen
<b>Jakobsvorstadt</b>	Altstadt	EZFH/ MFH	ca.40	abgeschlossen
<b>Steinberg</b>	Tiefurt	EZFH	ca.40	abgeschlossen
<b>Marcel-Paul-Straße</b>	Nordstadt	MFH	ca.35	abgeschlossen
<b>Brühl</b>	Altstadt	MFH	ca.35	abgeschlossen
<b>Rathenauplatz</b>	Nordvorstadt	MFH	ca.35	abgeschlossen
<b>Hinter der Badestube</b>	Altstadt	MFH	ca.20	Vorbereitung der Erschließung
<b>Wilhelm-Bode-Straße</b>	Südstadt	MFH	ca.15	abgeschlossen
<b>Summe</b>			<b>ca.1.000</b>	
* vorläufige Schätzung bei optimaler Auslastung des Standortes				

Tab. 5: Wohnbauvorhaben in Weimar bis einschließlich 2018