

Sitzungsvorlage Nr. 218/2017

Planungsausschuss

am 12.07.2017



Verband Region
Stuttgart

21.06.2017 – PLA21817.docx

335 - PLA-Ö - 218/2017

zur Beschlussfassung

- Öffentliche Sitzung -

Zu Tagesordnungspunkt 3

Aktivitäten des Verbands Region Stuttgart zur Unterstützung einer bedarfsgerechten Wohnraumbereitstellung – Sachstandsbericht zum „Aktionsprogramm Wohnen“

Anlage: Ausführlicher Bericht

I. Einordnung

Die hohe Lebensqualität, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und das Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen machen die Region Stuttgart attraktiv und ziehen Menschen an. Zuwanderung ist dabei wesentliche Voraussetzung für den Erhalt der Prosperität: Wenn in den kommenden Jahren die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre das Rentenalter erreichen, wird schon bei gleichbleibender Anzahl an Arbeitsplätzen ein deutlicher Zuzug vonnöten sein, um den Arbeitskräftebedarf zu decken. Für diese neu in die Region kommenden Menschen muss angemessener und bezahlbarer Wohnraum bereitgestellt werden. Die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen wird aber auch aus den Reihen der bereits hier lebenden Menschen weiter steigen: In den nächsten Jahren werden deutlich mehr junge Haushaltsgründer auf dem Wohnungsmarkt aktiv werden, als es ältere Menschen gibt, die auf absehbare Zeit keinen eigenen Haushalt mehr führen können und Wohnungen freimachen werden. Der regionale Wohnungsmarkt ist indessen schon heute angespannt, vor allem im für Gering- und Normalverdiener bezahlbaren Marktsegment.

Zur Beseitigung der bestehenden und absehbaren Engpässe bedarf es vor allem einer Mobilisierung der Flächenreserven, die in der Region Stuttgart für den Wohnungsbau in ausreichendem Umfang vorhanden sind. Hier stehen insbesondere die kommunalen Akteure in der Verantwortung. Im Rahmen des „Aktionsprogramms Wohnen“ forciert der Verband Region Stuttgart seine Aktivitäten seit einem Jahr, um die Städte und Gemeinden bei dieser Aufgabe zu unterstützen, beteiligte Akteure zu sensibilisieren und weiterreichende Impulse zu geben.

Ein ausführlicher Bericht der Verbandsaktivitäten findet sich als Anlage zu dieser Sitzungsvorlage. Wesentliche Inhalte dieses Berichts werden nachfolgend zusammengefasst.

II. Aktuelle Entwicklungen

Hinsichtlich bauleitplanerischer Maßnahmen (Flächenbereitstellung und Schaffung von Baurecht) ist in der Region Stuttgart in jüngster Zeit ein ansteigendes Aktivitätslevel zu verzeichnen. Auch in der täglichen Verwaltungsarbeit und im Austausch mit den Gemeinden bestätigt sich, dass die Handlungserfordernisse zunehmend erkannt werden und in konkrete Planungen münden.

Ein entsprechender Trend lässt sich aus den aktuell verfügbaren statistischen Daten jedoch nur bedingt ableiten. Sowohl die Baugenehmigungen als auch die Baufertigstellungen hinken trotz mancher Zuwächse der Bevölkerungsentwicklung weiterhin deutlich hinterher (zu bedenken ist dabei die zeitliche Verzögerung der statistischen Erfassung). Die Anzahl der in der Region genehmigten Wohneinheiten war 2016 so hoch wie nie seit 2009. Mit einem Zuwachs von 11,72 Prozent von 2015 auf 2016 liegt die Region in diesem

Betrachtungszeitraum dennoch deutlich hinter den Steigerungsraten im Land (27,48 Prozent) und im Bund (19,81 Prozent). Noch ungünstiger stellt sich das Bild bei den Baufertigstellungen dar.

Zudem koppelt sich die Preisentwicklung auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt weiterhin von der Einkommensentwicklung ab. Die hohen Preise stellen dabei eine Hürde für die Zuwanderung in die Region dar.

Angesichts eines bei guter konjunktureller Lage anhaltenden Zuwanderungsdrucks sowie der Entwicklung der Haushaltstrukturen (mehr kleinere bzw. Single-Haushalte) ist eine weitere Intensivierung der Wohnbauaktivitäten dringend geboten, wenn Nachteile für den regionalen Standort vermieden werden sollen.

III. Aktivitäten der Verbandsgeschäftsstelle

Die Wohnraumbereitstellung wird in der Region Stuttgart auf absehbare Zeit eine „Daueraufgabe“ bleiben. Die kontinuierlich laufenden, kürzlich abgeschlossenen und aktuell in Vorbereitung befindlichen Aktivitäten des Verbands Region Stuttgart lassen sich wie folgt zusammenfassen (Details siehe Anlage).

- **„Problemsensitive“ Anwendung des Regionalplans**

Der unzureichenden Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum kann durch das Ausschöpfen der Ermessensspielräume bei der Regionalplananwendung begegnet werden – etwa im Hinblick auf den Umgang mit (a) den von den Kommunen im Bauleitplanverfahren vorgebrachten Wohnbauflächenbedarfen, (b) den von diesen Bedarfen abzuziehenden Baulücken, (c) vernachlässigbaren Kleinstflächen oder (d) regionalplanerischen Dichtevorgaben. Als beschließendes Gremium obliegt es dem Planungsausschuss, diese Gestaltungsspielräume unter Berücksichtigung örtlicher Besonderheiten sowie der regionalen Gesamtsituation zu nutzen, um eine bedarfsgerechte Baulandausweisungen zu ermöglichen.

- **Information, Beratung und Unterstützung (kontinuierlicher Austausch)**

Den Austausch mit den Kommunen, externen Dienstleistern sowie weiteren Akteuren und Einrichtungen zu allen relevanten Fragen rund um die Wohnraumbereitstellung hat der Verband – mit durchweg positiver Resonanz – in jüngster Zeit intensiviert. Der Verband war bzw. ist im Gespräch mit allen Kommunen, die größere Neuausweisungen planen, sowie mit den Belegengemeinden der Wohnungsbauschwerpunkte.

- **Zentrale Veranstaltungen**

In zentralen Veranstaltungen informiert und berät der Verband Region Stuttgart Gemeinden und andere Akteure vertiefend und/oder hinsichtlich spezifischer Fragestellungen. Eine Fachtagung zum Thema Wohnbauflächenbedarfsermittlung (Ausrichtung gemeinsam mit dem Regierungspräsidium Stuttgart) ist bereits anberaumt (Termin am 26.07.2017), ein „Wohnbau-Forum“ zu Fragen der bedarfsgerechten Wohnraumbereitstellung befindet sich aktuell in Vorbereitung.

- **Handreichung „Verdichtetes Wohnen“ (Arbeitstitel)**

Die Verwaltung erstellt momentan eine Handreichung (Broschüre) mit Beispielen von Wohnbauprojekten, bei denen verdichtete Bauformen in gelungener Weise realisiert wurden. Dadurch sollen Vorbehalte abgebaut und Anregungen für die Realisierung entsprechender Wohnformen und Bautypologien gegeben werden. Die Handreichung ist Teil einer integrierten Informationsstrategie (siehe dazu auch Punkt IV).

- **Netzwerkarbeit und Lobbying**

Einer der Schwerpunkte der Netzwerk- und Lobbyarbeit liegt aktuell darauf, die besonderen Nöte und Bedarfslagen prosperierender Ballungsräume wie der Region Stuttgart stärker in den Fokus zu rücken. Dazu ist der Verband im engen Austausch mit den Vertretern anderer Ballungsräume mit ähnlichen Themen- und Problemprofilen. Angesichts dessen, dass Bautätigkeit und Baubedarf in Deutschland räumlich auseinanderfallen, spricht: es in den Wachstumsregionen an Wohnungen mangelt, während

in vielen ländlichen Räumen ein deutliches Überangebot besteht, sind gezielte Maßnahmen und Impulse für unterversorgte Räume anzustreben. Zur Markierung und Abstimmung gemeinsamer Positionen im Rahmen der Netzwerkarbeit und zur Verdeutlichung und Untermauerung von Forderungen gegenüber Dritten hat die Verbandsverwaltung daher ein zwölf Punkte umfassendes Arbeitspapier mit zentralen regionalplanerischen Aussagen zur bedarfsgerechten Wohnraumbereitstellung im Entwurf erstellt. Um Erleichterungen bei der Bereitstellung und Mobilisierung von Bauland zu erreichen, engagiert sich der Verband ferner u.a. in zwei Arbeitsgruppen der „Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg“ und in Gremien des Städte- und Gemeindetags.

- **Erstellung und Weiterentwicklung von Kommunikationsmitteln**

Für die diversen Austauschformate mit anderen Akteuren unterzieht die Verbandsverwaltung seine Kommunikationsmittel (Präsentationen, Visualisierungen) derzeit einer Neugestaltung. Ziel ist es, den Adressaten einschlägige Informationen verständlich, inhaltlich überzeugend, prägnant und gegebenenfalls visuell ansprechend bereitzustellen.

- **Implementierung neuer Datengrundlagen für die Raumbereitstellung**

Der bisher praktizierte Ansatz zur Ermittlung von Flächenreserven für den Wohnungsbau und für gewerbliche Nutzungen wird um den Einsatz neuer Datengrundlagen (Satellitenbilder) ergänzt, um aktuelle Entwicklungen besser abbilden zu können. In Verbindung mit methodischen Nachjustierungen werden entsprechende Informationen damit künftig eine höhere Aktualität und Aktualisierungsfähigkeit aufweisen.

- **Anreize setzen**

Die neuen Fördermöglichkeiten von Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfelds aus Mitteln des Landschaftsparkprogramms werden aktiv beworben.

- **Die IBA 2027 StadtRegion Stuttgart als Impulsgeber**

Der Verband wirbt für die IBA 2027 StadtRegion Stuttgart und berät Kommunen zu künftig denkbaren IBA-Projekten. Die Beratungsaktivitäten zielen dabei vor allem auf die Umsetzung von Gebäuden und Quartieren, die sich als Anschauungsobjekte für qualitätsvolle bauliche Dichte eignen.

- **Forschungs- und Modellvorhaben**

Der Verband Region Stuttgart strebt die Beteiligung und Mitwirkung an Forschungs- und Modellvorhaben zum Themenkomplex Wohnraumbereitstellung an. Momentan befinden sich mehrere Vorhaben in der Antragsphase, eine Projektbeteiligung wurde kürzlich vereinbart.

IV. Weiteres Vorgehen

Auf Grundlage des beiliegenden ausführlichen Berichts empfiehlt die Verwaltungsstelle folgendes weitere Vorgehen:

- Die **kontinuierlichen Pflichtaufgaben und Aktivitäten** werden in der aktuell praktizierten Weise fortgeführt. Dazu zählen insbesondere die Regionalplananwendung im Spannungsfeld von Einzelfallbetrachtung und gesamtregionaler Perspektive sowie der fortlaufende Austausch mit den Städten und Gemeinden.
- Als **zentrale Veranstaltungen** werden die Fachtagung zum Thema Wohnbauflächenbedarfsermittlung sowie das Wohnbau-Forum in der in der Anlage dargestellten Weise umgesetzt.
- Die **Netzwerk- und Lobbyarbeit** wird fortgeführt. Dabei soll es künftig vor allem darum gehen, den besonderen Nöten und Bedarfen prosperierender Ballungsräume mehr Gehör zu verschaffen. Zur Erörterung und Wahrnehmung gemeinsamer Interessen nutzt der Verband seine Kontakte zu Akteuren aus anderen Raumschaften bzw. die einschlägigen Austauschplattformen.
- Im Hinblick auf die **IBA 2027 StadtRegion Stuttgart** weitet die Verwaltung ihre werbenden und beratenden Aktivitäten aus.

- Die beantragten **Forschungs- und/oder Modellvorhaben** werden (vorbehaltlich der Ergebnisse der Vergabeverfahren) umgesetzt, laufende Projekte fortgeführt. Im Falle geeigneter Neuausschreibungen von Fördermitteln bemüht sich der Verband um die Akquise weiterer Projekte.
- Die Verbandsgeschäftsstelle führt die aufgenommenen Grundlagenarbeiten zur Neugestaltung seiner **Kommunikationsmittel** und zur Weiterentwicklung seiner **Raubeobachtungsaktivitäten** fort.
- Teil des „Aktionsprogramms Wohnen“ ist eine **Informationsstrategie** (vgl. Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 24.10.2016), die folgende Bausteine umfasst:
 - Informations- und Beratungsaktivitäten in den Kommunen (laufend)
 - Öffentlichkeitsarbeit zum Wohnbau-Forum
 - Erstellung einer Handreichung mit Demonstrationsprojekten für verdichtete WohnformenZiel ist es, für die Notwendigkeit von bezahlbarem Wohnraum grundsätzlich zu werben und Vorbehalte gegenüber verdichtetem Wohnen abzubauen. Hauptzielgruppe sind dabei die Kommunen und insbesondere die politischen Mandatsträger.
- Vorbereitet werden **Projekte mit Modellcharakter**, in denen der Verband Beispielgemeinden und private Dienstleister bei der musterhaften Umsetzung von bauleiterplanerischen respektive städtebaulichen Maßnahmen begleitet und daraus gewonnene Erkenntnisse anderen Akteuren zugänglich macht. Entsprechende Gespräche mit ausgewählten Partnern sind in der Vorbereitung.

V. Beschlussvorschlag

Der Planungsausschuss nimmt den Sachstandsbericht einschließlich Anlage zur Kenntnis und stimmt dem weiteren Vorgehen wie unter Punkt IV vorgeschlagen zu.

Die Verbandsverwaltung wird dem Ausschuss weiterhin über künftige Entwicklungen und laufende Aktivitäten berichten.