

Informationsvorlage**Nr. 020/2020/1**

Federführung	Dezernat III Wohnbauentwicklung Lela Kölle-Sijeric/Bettina Röder/Christian Plöhn
---------------------	--

AZ./Datum:	III/61.WBO/08.07.2020		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Gemeinderat	zur Kenntnisnahme	öffentlich	21.07.2020

Sachstandsbericht Wohnbauoffensive**Bezug:**

BA	vom 06.07.2017 n.ö.	(Vorlage 034/2017)
GR	vom 18.07.2017 ö.	(Vorlage 034/2017)
GR	vom 18.12.2018 o.	(Vorlage 143/2018)
BA	vom 18.06.2020 n.ö.	(Vorlage 020/2020)
GR	vom 30.06.2020 n.ö.	(Vorlage 020/2020)

Sachverhalt:

Die Wohnbauoffensive Fellbach wurde vor zweieinhalb Jahren gestartet, um dem stark wachsenden Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt aktiv zu begegnen und v.a. auch bezahlbaren Wohnraum am Markt zu platzieren. Die Zahlen der Bevölkerungsentwicklung und der Wohnungsmarktentwicklung sowie deren Prognosen für die mittelfristige Zukunft bildeten die Handlungsgrundlage für die Stadt Fellbach im Rahmen der Wohnbauoffensive. Im Rahmen einer Gemeinderatsklausur wurden Instrumente zur Entwicklung von Wohnbauflächen und konkrete Gebiete im Stadtgebiet identifiziert. Die regelmäßigen Sachstandsberichte dienen zur Kontrolle der Nachfrageentwicklung, der Wirkungsweise der eingesetzten Instrumente und des Entwicklungsstands der identifizierten Flächen und bieten damit die Grundlage für ggf. nötige Anpassung und Fortschreibung.

1. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung

Im Rahmen der aktuellen Wohnbauentwicklung hat die empirica AG 2017 im Auftrag der Stadt Fellbach eine Wohnungsmarktanalyse mit gemeinsam entwickelten Handlungsempfehlungen vorgelegt. Diese bildete einen Baustein für die Neuausrichtung der kommunalen Wohnungspolitik.

Zur Erfassung der veränderten Rahmenbedingungen wird die Wohnungsmarktanalyse alle zwei Jahre aktualisiert. So kann gegebenenfalls bei Bedarf nachgesteuert werden. Zentrale Erkenntnisse der aktualisierten Wohnungsmarktanalyse 2019 der empirica AG sind:

- Fellbach wächst seit Mitte der 90er Jahre kontinuierlich um rd. 1% jährlich (Mittelwert 0,8%). Dies entspricht in etwa auch dem Wachstum anderer Städte im Großraum Stuttgart.
- Die aktuell leicht rückläufige Einwohnerentwicklung im Jahr 2018 ist auf eine rückläufige Zuwanderung von ausländischen Bürgern bei gleichzeitig stärkerer Abwanderung von ausländischen Bürgern aus Fellbach zurückzuführen.
- In der Veränderung der Altersstruktur spiegelt sich sowohl die langfristige demografische Entwicklung mit dem Anstieg der über 75-Jährigen als auch die jüngste Zuwanderung mit einem Anstieg der unter 35-Jährigen bei gleichzeitig steigendem Anteil der ausländischen Bevölkerung in Fellbach. Der Anteil der Flüchtlinge liegt bei ca. 1,5 % der Gesamtbevölkerung.
- Der Blick auf die Wanderungssalden zeigt, dass die Alterskohorten 50+ aus Fellbach abwandern, gleichzeitig aber ein massiver Wanderungsgewinn bei den zukünftigen Familiengenerationen erfolgt (Altersgruppe 18–35, siehe auch Punkt oben). Im regionalen Vergleich ist auffällig, dass Fellbach den höchsten Anteil an über 75-Jährigen hat. Ebenso ist der Anteil an der Bevölkerungsgruppe der 35- bis 44-Jährigen höher als in den anderen Regionen.
- Miet- und Kaufpreise steigen weiterhin; die Schere im Vergleich zur Einkommensentwicklung privater Haushalte öffnet sich weiter. Auch die Preise für Wohnbauland nehmen in Fellbach stark zu.
- Die geplanten Wohnbauentwicklungen bis 2025 entsprechen zwar in der Summe der absehbaren Neubaunachfrage, werden jedoch erst zeitverzögert ab 2020/2021 an den Markt kommen.

Mit Blick auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung wird deutlich, dass es vor allem gilt, die Nachfrage an Familienwohnungen und Seniorenwohnungen zu bedienen. Die Ausrichtung auf ein Wohnungsmixangebot passt also zur prognostizierten Einwohnerentwicklung. In beiden Gruppen sind sowohl quantitative, aber vor allem auch qualitative Angebote erforderlich.

Die Ergebnisse der aktualisierten Wohnungsmarktanalyse zeigen auch, dass der Bedarf an neuem Wohnraum in Fellbach nach wie vor hoch ist. Ferner zeigt eine Bevölkerungsprognose von Prognos und der L-Bank aus dem Jahr 2017 eine deutlich positivere Entwicklung für Baden-Württemberg. Ausgehend vom Jahr 2015 wird dort mit einem Bevölkerungszuwachs bis 2040 von 2,7 bis 9,6% gerechnet (im Hauptszenario +6,9%). Übertragen auf die Stadt Fellbach mit ihrer Lage im dynamischen Verdichtungsraum gehen diese Analysen davon aus, dass sich die Entwicklung eher im positiveren Bereich der unterschiedlichen Szenarien abspielen wird. Dies würde bedeuten, dass die Einwohnerzahl der Stadt Fellbach bis 2040 auf rund 48.300 ansteigen könnte – ein deutlich schnelleres Wachstum als in den bisherigen Prognosen dargestellt – welches einen zusätzlichen Wohnraumbedarf auslöst.

Die geplanten Bauvorhaben decken in mittlerer Frist zwar zahlenmäßig den absehbaren Neubaubedarf in Fellbach, jedoch ist zu berücksichtigen, dass auch überregionale Zielgruppen angesprochen werden. Es kann nicht vollständig verhindert werden, dass künftige Baufertigstellungen zum Teil die Nachfrage auf dem überregionalen Wohnungsmarkt bedienen werden. Der Fellbacher Wohnungsmarkt ist nicht unabhängig zu betrachten. Im Großraum Stuttgart ist im Gegenteil von einem regionalen Wohnungsmarkt die Rede. Der Großraum Stuttgart als starke Wirtschaftsregion bietet besonders durch das Angebot an Arbeitsplätzen

zen eine hohe Attraktivität für Zuziehende. Fellbach leistet hier zwangsläufig seinen Beitrag auf dem regionalen Wohnungsmarkt. Für einen Zuziehenden, der keine Ortsverbundenheit besitzt, fällt die Entscheidung zwischen beispielsweise Waiblingen, Fellbach oder S-Bad Cannstatt nach anderen Entscheidungskriterien (z. B. Preis und Verfügbarkeit von Wohnraum) aus. Somit können künftige Fertigstellungen auch nicht vollständig der lokalen Nachfrage nach Wohnraum gegenübergestellt werden.

Ein Entspannungseffekt für den lokalen Wohnungsmarkt, den die Gegenüberstellung der Nachfrage und Potenziale in den Jahren 2020 und 2021 zunächst suggeriert, ist daher in der Größenordnung nicht zu erwarten. Wie bereits in der Analyse 2017 festgestellt, ist eine Entspannung bei hoher Wohnbauintensität erst ab Mitte der 2020er Jahre zu erwarten. Sämtliche Prognosen sind jedoch aufgrund der vielen sich überlagernden Faktoren, die auf den Wohnungsmarkt einwirken, weiterhin mit der gebotenen Vorsicht zu beobachten.

Bestätigt wird durch die Analyse auch, dass spätestens ab Mitte der 2020er Jahre ein erhöhter Handlungsbedarf für die weitere Zukunft besteht. Das Potenzial der Innenentwicklungsflächen, die gegenwärtig in der Entwicklung sind, wird dann nahezu ausgeschöpft sein. Es wären dann bspw. kleinere Arrondierungen am Ortsrand und Nachverdichtungen im/auf bebauten/m Bestand nötig, um gleichbleibenden Bedarf zu decken. Während Arrondierungen zu einem späteren Zeitpunkt vergleichsweise kurzfristig angegangen werden können, sind Bestandsnachverdichtungen durch eher längere Entwicklungshorizonte gekennzeichnet. Hierzu müssten frühzeitig Entscheidungen getroffen werden, um auf lange Sicht die gewünschten Effekte erzielen zu können.

Das Thema Wohnungsbau kann dabei nicht allein und losgelöst betrachtet werden. Vielmehr wird eine ganzheitliche planerische Strategie (räumliches Siedlungskonzept) benötigt, die auch die Gewerbeentwicklung sowie den Umgang mit bestehenden und künftigen Frei- und Grünräumen einbezieht. Mit der IBA-Projektidee zur Vereinbarkeit von Gewerbe und Wohnen im verdichteten urbanen Kontext geht die Stadt Fellbach diese Thematik aktiv an.

2. Instrumente der Wohnbauentwicklung

Mit den Instrumenten des beschlossenen Drei-Säulen-Modells aus Flächenmanagement, Daseinsvorsorge und Beteiligung Privater sollte der Wohnbauoffensive zur Umsetzung verholfen werden. Diese wurden in den ersten Jahren der Umsetzung der Wohnbauoffensive auch weitestgehend genutzt und erfolgreich umgesetzt.

Im Bereich Flächenmanagement wurden alle Ad-hoc-Standorte in die Bearbeitung gebracht und nun Schritt für Schritt umgesetzt. Auch wird die Liste fortgeschrieben und nach Möglichkeit neue Projekte aufgenommen. Wo möglich und sinnvoll, werden Erbbaurechtsverträge geschlossen anstatt städtische Grundstücke an Dritte zu veräußern. Das Instrument der amtlichen Umlegung (ohne vereinbarte oder vereinfachte Umlegung) wurde bislang noch nicht eingesetzt, um Flächenentwicklungen zu ermöglichen. Dieses wird zum ersten Mal auf dem Areal Kühgärten/Apfelweg zur Anwendung kommen.

Im Bereich Daseinsvorsorge gelang die Gründung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft (WDF), wodurch eine aktive Steuerungsmöglichkeit auf dem Fellbacher Wohnungsmarkt geschaffen wurde. Die WDF managt nicht nur den ihr übertragenen Wohnungsbestand (inkl. Seniorenwohnanlagen), sondern entwickelt und betreibt den Wohnraum für besondere Zielgruppen (Obdachlose und Flüchtlinge), beteiligt sich an der Entwicklung von Quartieren und übt Belegungsrechte im Auftrag der Stadt aus. In naher Zukunft ist geplant, den Wohnungsbestand in der Hasenwaldstraße und der Karolinger-/Fellbacher Straße zu erhöhen und Belegungsrechte in den Entwicklungsprojekten „Wohnen für Alle“, „Urbanes Wohnen im Zentrum“ und „Esslinger Weg I“ auszuüben. Auch wird derzeit geprüft, in welchem Maße und unter welchen Rahmenbedingungen Wohnungsbestand auch im Kleinfeld III bzw. auf dem Freibadareal gesichert werden kann.

Private Unternehmen konnten ebenfalls nicht nur für den Wohnungsbau, sondern auch ganz explizit für die Umsetzung von sozialem und sozial gerechtem Wohnraum gewonnen

werden. Neues Planungsrecht wird nur dann gewährt, wenn Entwicklungen über städtebauliche Wettbewerbsverfahren qualifiziert und eine Quote von mind. 30% für sozialen Wohnraum eingehalten werden. Stadteigene Grundstücke werden auch nur unter diesen Voraussetzungen an private Investoren veräußert. Die Absicherung für die Projektumsetzung erfolgt in allen Fällen über städtebauliche Verträge.

Um dem aktuellen Trend auf dem angespannten Markt und damit verbundenen sozialgesellschaftlichen Auswirkungen entgegen zu wirken, sind weitere Instrumente in den Bereichen Daseinsfürsorge und Beteiligung Privater für die Zukunft denkbar. Beispielsweise Ausbau des Wohnungsbestands der WDF um durch das Angebot auf dem Mietwohnungsmarkt die einkommensschwächeren Haushalte zu unterstützen. Durch die Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften und Baugenossenschaften im Wettbewerb können insbesondere Schwellenhaushalte bei der Eigentumbildung gestützt werden.

3. Abgeschlossene Projekte / Projekte in aktiver Bearbeitung und allgemeine Bewertung der Aktivitäten im Rahmen der Wohnbauoffensive

Auch mit Blick auf die konkreten Projekte, die bereits umgesetzt wurden und die sich derzeit in aktiver Bearbeitung durch die Stadtverwaltung befinden (s. auch die planerische Darstellung in Anlage 1), lässt sich der Erfolg der Wohnbauoffensive Fellbach dokumentieren. Die folgende Tabelle verdeutlicht den Umfang der Entwicklungs- und Unterstützungsleistungen der Verwaltung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Fellbach (hier zeitlicher Rahmen bis 2025):

Projekt	Fläche	WE (ca.)	Sozialquote	Sachstand	Umsetzung
Turrealisareal	8.855 m ²	150	Keine	bezogen	2016
Wüst-Areal (1. BA)	4.900 m ²	30	Keine	bezogen	2017
Eisenbahnstraße	2.800 m ²	35	100% geförderter Wohnraum	bezogen	2018
„Wohnen für alle“	4.300 m ²	70	34 WE nach LWoGF, 18 WE mit Mietreduktion	Im Bau	2020
Ortszentrum Schmidten	2.400 m ²	29	ohne	Im Bau	2020
Karolinger-/Fellbacher Straße	1.000 m ²	15	Keine	In Planung	2021
Schwabenlandtower	4.800 m ²	194	Keine	Im Umbau	2020-2022
Hasenwaldstraße	1.200 m ²	20	100%	WDF im Vergabeverfahren	2021
Ringstraße 8	2.700 m ²	70	30%	Im BP-Verfahren	2021
Schönemannareal (Fellbacher Str.)	8.500 m ²	130	18%	Im BP-Verfahren	2021/2022
Ehem. Hallenbad-Areal	4.600 m ²	60	40% (harte Belegungsrechte)	Im BP-Verfahren, Abriss und Baubeginn in 2020	2022
Gartenstraße	5.200 m ²	80	100% kostengedämpft (30% nach LWoFG + X)	Konkretisierung des Wettbewerbsergebnisses	2022

Esslinger Weg I	8.560 m ²	100	17 WE nach LWoFG für die städtischen Grundstücke	Im Baugenehmigungsverfahren	2021-2023
Kleinfeld III	8.300 m ²	120	Mind. 30% nach LWoFG	Vorbereitung der Konzeptvergabe	2023
Kühegärten	23.000 m ²	70	Auf städtischem Grundstück über WDF möglich	Städtebaulicher Wettbewerb bis Sommer 2020	2024ff
Freibad-Areal	40.350 m ²	270	Mind. 30% nach LWoFG	Start des BP-Verfahrens, Erarbeitung der Vermarktungsstrategie	2023-2025

Zusätzlich zu den vorgenannten Vorhaben gibt es weitere Vorhaben überwiegend in privater Trägerschaft (siehe Anlage 1). Aufgrund der in den meisten Fällen vorliegenden Notwendigkeit zur Schaffung von neuem Planungsrecht kommt der Stadt Fellbach eine Schlüsselposition zu. Einerseits kann sie durch diesen Hebel eigene stadtentwicklungspolitische und städtebauliche Ziele (insbesondere die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum) auch in private Projektentwicklungen einbringen und umsetzen, andererseits ist sie als aktiver Partner im Projektentwicklungsprozess für die zeitnahe und tatsächliche Schaffung von zusätzlichem Wohnraum direkt mit verantwortlich.

Gleichzeitig müssen die Entwicklungsziele und kalkulatorischen Zwänge der privaten Investoren sorgfältig mit abgewogen werden. Der städtebauliche Wettbewerb als Instrument der Flächenentwicklung mit gemeinsam zwischen Investor und Stadt vereinbarten Entwicklungszielen hat sich in Fellbach bewährt, da er nachweislich qualitätsvolle Kompromissergebnisse ergibt. Der Konkretisierungsschritt vom Wettbewerbsergebnis hin zu einer rentablen Immobilienprojektentwicklung ist damit i.d.R. einzige verbleibende Diskussions- und Verhandlungspunkt.

Auch für die Vergabe der städtischen Grundstücke haben sich die Konzeptvergaben bzw. Investorenwettbewerbe zur Sicherstellung der städtebaulichen und architektonischen Qualität der Bebauung bewährt.

Dadurch mag sich u.U. nicht unbedingt eine Beschleunigung der Realisierung von einzelnen Vorhaben der Wohnraumentwicklung in Fellbach ergeben, dafür aber eine insgesamt höhere Umsetzungsquote von einzelnen Entwicklungsideen, da ein verlässlicher Rahmen für Abstimmungsprozesse und Zeitplanung gegeben ist. Auch die angesprochene Sicherstellung der städtebaulichen und architektonischen Qualität der Bebauung erhöht insgesamt die Nachhaltigkeit des Gebauten für die künftigen Generationen.

Aus diesem Grund ist für eine erste Zwischenbilanz der Wohnbauoffensive nicht die Zahl der bislang umgesetzten Wohneinheiten entscheidend, sondern v.a. die Zahl der angestoßenen Entwicklungsprojekte, die gemeinsam und zielstrebig von privaten Investoren und Stadt vorangetrieben werden. Wie schon bei der Initiierung und Strukturierung der Wohnbauoffensive deutlich gemacht, benötigen Wohnungsbauvorhaben eine entsprechende Vorlaufzeit. Somit beginnt die tatsächliche Realisierung einer größeren Anzahl an Wohneinheiten erst in den nächsten Jahren.

Finanzielle Auswirkungen:

- ☒ keine
- ☐ einmalige Kosten von _____ €
einmalige Erträge von _____ €
- ☐ lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- ☐ bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil.
Folgekostenberechnung
- ☐ Haushaltsmittel bei Produktsachkonto _____ vorhanden
- ☐ über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- ☐ Sonstiges

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen: 1