

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Kölle-Sijeric, Lela Bast-Schöning, Yvonne
--------------	--

<b>AZ./Datum:</b>	WBO/koe_2021/05.04.2022		
<b>Gremium</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungsdatum</b>
Gemeinderat	zur Kenntnisnahme	öffentlich	31.05.2022

**Wohnbauoffensive 2020 - Sachstandsbericht 2022**
**Bezug:**

BA vom	27.04.2017	n. ö.	Vorlage 033/2017 Innenentwicklungspotenziale
GR vom	09.05.2017	ö.	Vorlage 033/2017 Innenentwicklungspotenziale
BA vom	06.07.2017	n. ö.	Vorlage 067/2017 „Ad-Hoc-Standorte“
GR vom	18.07.2017	ö.	Vorlage 067/2017 „Ad-Hoc-Standorte“
BA vom	06.07.2017	n. ö.	Vorlage 034/2017 Grundsatzbeschluss
GR vom	18.07.2017	ö.	Vorlage 034/2017 Grundsatzbeschluss
BA vom	14.09.2017	n. ö.	Vorlage 093/2017 „Ad-Hoc-Standorte“
GR vom	26.09.2017	ö.	Vorlage 093/2017/1 „Ad-Hoc-Standorte“
BA vom	12.10.2017	n. ö.	Vorlage 034/2017/1 Bodenmanagement
GR vom	24.10.2017	ö.	Vorlage 034/2017/1 Bodenmanagement
GR vom	18.12.2018	ö.	Vorlage 143/2018 Jahresrückblick
BA vom	09.10.2019	n. ö.	Vorlage 129/2019 Wohnungstauschbörse
GR vom	22.10.2019	ö.	Vorlage 129/2019 Wohnungstauschbörse
BA vom	18.06.2020	n. ö.	Vorlage 020/2020 Sachstandsbericht
GR vom	30.06.2020	n. ö.	Vorlage 020/2020 Sachstandsbericht
GR vom	21.07.2020	ö.	Vorlage 020/2020/1 Sachstandsbericht

## **Sachverhalt:**

Im Jahr 2017 hat die Stadt Fellbach die „Wohnbauoffensive 2020“ beschlossen. Hierbei wurden verschiedene Maßnahmen und Instrumente zur Verstärkung des Wohnungsbaus in Fellbach beschlossen und sukzessive umgesetzt. Mit dieser Vorlage wird der Gemeinderat wie in den vergangenen Jahren über den aktuellen Stand der Umsetzung informiert.

## **Aktueller Stand der Umsetzung – Zusammenfassung**

Die 2017 beschlossenen Maßnahmen greifen und erste Projekte wurden auch schon umgesetzt. Der überwiegende Teil der derzeitigen Aktivitäten wird jedoch v.a. nach 2025 spürbar seine Wirkung entfalten, wenn die Mehrzahl der geplanten neuen Wohnungen fertiggestellt oder auf dem Markt sein werden. Näheres ist im Kapitel 4 Ausblick beschrieben.

Neben der organisatorischen Strukturierung erweist sich v.a. die Zusammenarbeit mit den privaten Investoren als wichtiger Teil der Wohnbauoffensive. Dieser Baustein wird daher besonders intensiv weiterentwickelt. Bei den neu entstehenden Wohnungen sollen immer auch bestimmte Qualitäten – neben den städtebaulichen gestalterischen und grünordnerischen Zielsetzungen – im Sinne der Wohnbauoffensive realisiert werden.

## **1 Entwicklung der Bevölkerungszahlen und des Immobilienmarkts (Bedarfsbestimmung)**

Seit etwa 2015 werden große Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt beobachtet. Zum einen kann ein stetig wachsender Wohnflächenbedarf je Person konstatiert werden und zum anderen entwickelt sich die Verknappung des Wohnungsangebots in urbanen Verdichtungsräumen weiter fort, da die Wohnbauaktivitäten seit den 1980er- und 1990er-Jahren in den meisten Städten Deutschlands stagnierten.

Diese beiden Trends konnten sowohl durch die in Auftrag gegebenen Wohnungsmarktanalysen (empirica, Berlin, 2017 und 2019) als auch in den Sta(d)tistiken 2017–2019 (Herausgeber Stadt Fellbach) sowie durch den Grundstücksmarktbericht 2021 der Stadt Fellbach bestätigt werden. Insbesondere in den Statistiken der Stadt Fellbach konnten zwei vorherrschende Trends beobachtet werden: Bei etwa gleichbleibender Geburten- und Sterblichkeitsrate kann sowohl in den Altersgruppen der Kinder im Krippen- und Kindergartenalter und der Über-50-jährigen ein Zuwachs beobachtet werden.

Der Zuwachs an Personen, die älter als 50 Jahre sind, zeigt die Wirkung des prognostizierten demografischen Wandels, nach dem die Menschen natürlich altern und damit den nächsten Altersgruppen zugeordnet werden, wodurch diese zu wachsen scheinen, obwohl es sich nur um eine Verschiebung und keinen tatsächlichen Bürgerzuwachs handelt.

Zusätzlich steigen die Zahlen der Unter-10-jährigen kontinuierlich an, was den kontinuierlich wachsenden Bedarf an Betreuungs- und Schulkapazitäten begründet. Vor allem in Fellbach Süd ist die Lage kritisch zu bewerten. Daher sind die geplanten Erweiterungsmaßnahmen von vier städtischen Kindergärten und einer Grundschule in diesem Bereich von Fellbach vor allem für die neuen größeren Quartiere der Zukunft – Freibadareal, Kühegärten und Kleinfeld Ost unerlässlich und werden nach derzeitigem Stand in etwa zeitgleich mit den neuen Gebieten in Betrieb gehen können.

Der Druck auf den Wohnungsmarkt hat auch in Corona-Zeiten nicht nachgelassen, im Gegenteil: Home-Schooling und Home-Office führen eher zu einer noch höheren Nach-

frage an mehr Wohnraum pro Person. Der starke Nachfrageüberhang hat, verbunden mit den weiter angewachsenen Baukosten und Energiepreisen in den letzten Monaten, zu einem weiteren großen Anstieg der Preise für Eigentumswohnungen geführt. Selbst gebrauchte Eigentumswohnungen in durchschnittlichen Lagen sind für die Bezieher mittlerer Einkommen ohne vorhandenes Vermögen nur noch schwer zu finanzieren.

Die hohe Nachfrage auf der einen Seite und das knappe Angebot auf der anderen Seite führen seit Jahren zum Anstieg der Mietpreise auf dem Markt. Auch die durchschnittlichen Mieten sind im Bestand wie auch im Neubau spürbar angestiegen und erreichen im Umland von Stuttgart ein im Verhältnis zur Einkommensentwicklung kritisches Niveau. Immer mehr Haushalte sind deshalb bei der Suche nach Wohnraum zwingend auf öffentliche Unterstützung angewiesen; einerseits durch soziale Sicherungssysteme (z.B. Grundsicherung/Kosten für Unterkunft und Heizung; Wohngeld) und andererseits durch die Inanspruchnahme von staatlich gefördertem und deshalb preisgünstigem Mietwohnraum (Wohnberechtigungsschein). Es ist zu erwarten, dass dieser Trend in den nächsten Jahren für bestimmte Zielgruppen (Starterhaushalte, Familien und Senioren, Geringverdiener) noch weitreichendere Folgen haben wird.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass bezahlbarer Wohnraum in den letzten zwei Jahren weiter an Bedeutung gewonnen hat. Dabei muss insbesondere auf den günstigen und geeigneten Wohnraum für Familien, junge Menschen, die eine eigene Familie gründen möchten und barrierefreien Wohnraum für Senioren geachtet werden, um möglichst vielen Fellbachern lebenswerte Umstände zu sichern.

## **2 Der Sachstand der Maßnahmen im Einzelnen**

Die Umsetzung der beschlossenen Maßnahmen verläuft zielgerichtet, zeitnah und insgesamt positiv. Im Einzelnen wurden bisher folgende Schritte erreicht bzw. angegangen:

### **2.1 Strukturelle/Organisatorische Maßnahmen**

#### **2.1.1 Gründung der Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach (WDF) und Ausgliederung des städtischen Wohnungsbestandes**

Die Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach mbH (WDF) wurde zum 01.01.2018 gegründet und hat zum 01.05.2018 ihren Geschäftsbetrieb aufgenommen.

Neben dem Aufbau der internen Strukturen wurden gleichzeitig die notwendigen Bauprojekte gestartet. So baut die WDF in der Hasenwaldstr. 21 neue Wohnungen und entwickelt in der Ernst-Heinkel-Str. neue Gebäude mit 70 Plätzen für Obdachlose und weiteren 24 geförderten Wohnungen. Dazu werden in Zusammenarbeit mit der Stadt Fellbach auf dem ehemaligen Areal des Kleinfeld III ca. 40 weitere geförderte, vergünstigte Mietwohnungen entstehen.

#### **2.1.2 Organisation und Personal**

Innerhalb der Verwaltung wurde in 2017 die Hebung von Flächenpotenzialen im bebauten Siedlungsgebiet (Innenentwicklung / Flächenkonversion) durch die erstmalige Ausweisung und Besetzung der **Stelle** einer **Wohnbaukoordinatorin** fokussiert. Organisatorisch ist die Stelle mittlerweile im Baudezernat im Stadtplanungsamt fest eingebunden.

Der Ansatz, die Wohnbauoffensive mit einem „Gesicht nach innen und außen“ zu versehen und in die Hände hierfür einschlägig qualifizierter Fachkräfte zu legen, hat sich auch nach Rückmeldung vieler Externer erkennbar bewährt.

## **2.2 Inhaltliche Maßnahmen**

### 2.2.1 Flächengewinnung durch Umnutzung – Umlegungsverfahren

Insbesondere in den bisher landwirtschaftlich genutzten Randbereichen des Fellbacher Siedlungsgebiets, in denen vielfach kleinteilige Eigentumsverhältnisse herrschen, waren in der Vergangenheit bei der Ausweisung von Wohnbau – und Gewerbeflächen vielfach Hindernisse im Verfahren zu beklagen. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, in derartigen Fällen grundsätzlich das so genannte Aufkaufmodell anzuwenden. Die bisher praktizierten Umlegungsverfahren waren oft sehr schwierig und hatten sehr lange Umsetzungszeiträume zur Folge. Umlegungsverfahren wurden und werden zuletzt im Gewerbegebiet Kleines Feld/Siemensstraße, am Esslinger Weg I und im Areal Kühgärten / Apfelweg angewandt. Eventuell neu hinzukommende Gebiete sollen dann im Aufkaufmodell entwickelt werden.

### 2.2.2 Flächengewinnung durch Zusammenarbeit mit Privaten – Mindestquote an preisgünstigen Wohnungen bei privaten Bauvorhaben

Die Flächenkonversion innerhalb bebauter Gebiete ist im Vergleich zur erstmaligen Neubautätigkeit sehr anspruchsvoll und in der Regel kostenintensiv. De facto liegt die Innenentwicklung deshalb überwiegend in den Händen privater Bauträger, die zur Refinanzierung dieses besonderen Aufwands Eigentumswohnungen oder höherpreisige Mietwohnungen errichten.

Die Stadt Fellbach ist 2017 dem Beispiel der Landeshauptstadt („SIM - Stuttgarter Innenentwicklungsmodell“) und anderer Großer Kreisstädte in der Region gefolgt und hat für Wohnungsbauvorhaben, für die neues Bauplanungsrecht geschaffen werden muss und die mit einer Geschossfläche von über 1.000 m<sup>2</sup> planen, eine verbindliche Mindestquote von 30 % an preisreduzierten Wohnungen eingeführt. Für die preisreduzierten Wohnungen soll bevorzugt Landesförderung („Wohnungsbau BW“; Basis: Landeswohnraumförderungsgesetz) in Anspruch genommen werden. Sie stellt sicher, dass die betreffenden Wohnungen an Mieter mit Wohnberechtigungsschein vergeben werden müssen bzw. die Selbstnutzer der Eigentumswohnungen entsprechende Förderungen direkt bekommen.

### 2.2.3 Flächengewinnung durch Zusammenarbeit mit Investoren und Bauträgern - Sicherung der städtebaulichen Qualitäten bei Grundstücksvergaben

Die Vergabe von Grundstücken in Konzeptvergabe mit qualitativen Anforderungen und dem Bodenrichtwert als Festpreis hat sich bei mehreren Projekten sehr positiv erwiesen. So wurden beispielsweise die Grundstücke des „Wohnen für alle“, Esslinger Weg I und Hallenbadareal bereits sehr erfolgreich in solchen Verfahren vergeben und teilweise schon fertiggestellt. Auch das Gebiet Kleinfeld III und das Freibad-Areal werden in ähnlichen Verfahren an Investoren oder Bauträger vergeben.

Der 2015 beschlossene Leitfaden „Projektbezogene Bebauungspläne zur verbindlichen Bauleitplanung“ wird vielfach angewandt, ebenso das Instrument der städtebaulichen Verträge zur Sicherung von Qualitäten im privaten Wohnungsbau (siehe auch Punkt 4.) Der Leitfaden wird derzeit aktualisiert und überarbeitet und wird in einer separaten Vorlage dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden (voraussichtlich im zweiten Quartal 2022).

#### 2.2.4 Flächensicherung - Erarbeitung eines qualifizierten Mietspiegels

Das Land Baden-Württemberg hat eine Mietpreisbremse erlassen (Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn). Grundlage ist die bundesrechtliche Verordnungsermächtigung in § 556 d BGB. Fellbach gehört wie 88 weitere Städte und Gemeinden zur sogenannten „Gebietskulisse“ dieser Verordnung. In den Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die „ortsübliche Vergleichsmiete“ höchstens um 10 % übersteigen. Der zuverlässigen Ermittlung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ kommt daher eine besondere Bedeutung zu.

Aufgrund der z.T. stürmischen Entwicklung am Mietwohnungsmarkt wurde in jüngerer Zeit zunehmend beklagt, der Mietspiegel sei von den tatsächlichen Verhältnissen weit entfernt und habe an Glaubwürdigkeit eingebüßt. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, nicht mehr länger auf „einfache Mietspiegel“ (im Wesentlichen Übernahme von Werten der Landeshauptstadt Stuttgart, reduziert um Abschläge) zu setzen, sondern stattdessen „qualifizierte Mietspiegel“ zu erarbeiten, die mit wissenschaftlichen Methoden tatsächliche Vermietungsfälle abbilden. Für die erstmalige Erarbeitung wird ein Förderprogramm des Landes in Anspruch genommen; interkommunale Partner sind hierbei die Stadt Winnenden sowie die Gemeinden Kernen i. R. und Leutenbach. Der aktualisierte qualifizierte Mietspiegel für Fellbach liegt seit Juli 2021 vor.

#### 2.2.5 Dialog mit der Immobilienbranche

Aufgrund der Corona-Pandemie fand in den letzten 2 Jahren der Runde Tisch „Bauen und Wohnen“ nicht mehr statt. Die Planungen für einen nächsten Runden Tisch werden erst nach der vollständigen Entspannung der Situation wieder aufgenommen. Der Austausch mit den Akteuren findet derzeit im kleinen Rahmen, online oder telefonisch statt.

### **3 Sachstand der Projekte der Wohnbauentwicklung**

#### **3.1 Städtische Grundstücke bzw. Projekte**

##### 3.1.1 Fertiggestellt und bezogen 2016 - 2019:

Folgende Projekte wurden im Zeitraum von 2016 bis 2019 fertiggestellt und bezogen:

- Turrealisareal (2016) 152 WE
- Wüst-Areal (1. BA) (2017) 31 WE
- Eisenbahnstraße 21–29 (2018) 35 WE

##### 3.1.2 Fertiggestellt und bezogen 2020:

- Siemensstraße/Fellbacher Straße: 70 WE
- Neue Mitte Schmiden: 29 WE

##### 3.1.3 In Bau:

- **Esslinger Weg I:** 24 WE Fertigstellung voraussichtl. 2024
- **Hallenbad-Areal:** 58 WE Fertigstellung 2022/2023 erwartet.

### 3.1.4 In Planung bzw. Entwicklung

- **Kleinfeld III:** Derzeit wird das EU-weite Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Die Vergabe des westlichen Teils des Grundstücks und der Planungs- und Bauleistungen für die WDF auf dem östlichen Teil des Grundstücks soll 2022 erfolgen. Es werden insgesamt **ca. 80 WE** realisiert werden. Davon sind jeweils ca. 40 WE als Eigentumswohnungen und ca. 40 WE als geförderte Mietwohnungen für die WDF vorgesehen. Die **Fertigstellung** kann **voraussichtlich bis 2026/2027** erfolgen.
- **Freibad-Areal:** Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes in 2019 wurde die Bebauungsstruktur festgelegt. Der städtebauliche Entwurf wurde Anfang 2022 beschlossen; die Grün- und Freiraumplanung wird derzeit finalisiert. Zuletzt hat der Gemeinderat über die Integration verschiedener sozialer Einrichtungen auf dem neuen Areal entschieden (siehe Vorlage 141/2021). Geplant sind **ca. 270 Wohneinheiten** in verschiedenen Kombinationen des Geschosswohnungsbaus. Davon sollen ca. 30 Wohnungen auf die Bedürfnisse von Senioren ausgerichtet werden. Es sind sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen geplant. Auch Baugemeinschaften sollen Baugrund erwerben können. Über den genauen Anteil des preisreduzierten Wohnraums wird der Gemeinderat noch in der Folge beschließen. Es sollen Wohnungen für alle Lebensphasen, Altersgruppen und Einkommensgruppen geschaffen werden. Die **Fertigstellung** soll **zwischen 2027 und 2030** erfolgen.
- **Kühegärten / Apfelweg:** Der städtebauliche Wettbewerb wurde 2020 durchgeführt und entschieden; derzeit erfolgen Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs und die Vorbereitung von Bebauungsplan- und Umlegungsverfahren. Es sollen **ca. 85 WE** realisiert werden, davon ca. 45 im Geschosswohnungsbau und der restliche Teil in verschiedenen Formen von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Je nach Dauer der beiden Verfahren und anschließender Erschließung der Grundstücke können die **baureifen Grundstücke frühestens ab ca. 2026** vorliegen.

## 3.2 **Projekte der WDF**

### 3.2.1 In Bau

- **Hasenwaldstr.:** 2020 wurde ein Generalübernehmerwettbewerb durchgeführt, welchen die Fa. Goldbeck gewonnen hat. Diese baut derzeit 21 Wohneinheiten, die zum vergünstigten Mietpreis vermietet werden sollen. Die Fertigstellung ist für 2022 geplant.

### 3.2.2 In Planung bzw. Entwicklung

- **Ernst-Heinkel-Str.:** Auf dem Gelände nahe des neuen Feuerwehrgeländes werden derzeit verschiedene Bauten geplant. Es entstehen dort 70 neue Unterbringungsplätze für Obdachlose sowie 24 geförderte Mietwohneinheiten. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich Ende 2022.
- **Karolinger-/Parlerstr.:** Es wurden verschiedene Machbarkeitsstudien erstellt, die die Entwicklung von ca. 9 Wohneinheiten vorsehen. In den nächsten Jahren sollen die Überlegungen weitergeführt und die Entwicklung vorangetrieben werden.

### 3.3 Private Grundstücke bzw. Projekte

**Folgende private Projekte** werden in Zusammenarbeit mit der Stadt Fellbach bearbeitet:

- |  |        |
|--|--------|
| • Hofenerstr./Daimlerstr., Oeffingen –<br>mit der Landesbaugenossenschaft Württemberg eG (LBG) | 144 WE |
| • Friedrichstr./Gutenbergstr., Schmiden –<br>mit Fischer Wohnbau und Immobilien GmbH           | 130 WE |
| • Schönemann-Areal, Schmiden –<br>mit bpd Immobilienentwicklung GmbH, Niederlassung Stuttgart  | 124 WE |
| • Ringstr. 8 – mit Bonava Deutschland GmbH   | 60 WE  |
| • Post-Areal – mit Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH   | 36 WE  |
| • Stuttgarter Straße – mit Ingenieur- und Planungsbüro Yayla                                   | 65 WE  |
| • Bruckäcker – mit Fa. Wohnbau Layher GmbH u. Co.KG  | 110 WE |
| • Schwabenland-Tower – mit Adler Group ehem. CG Gruppe AG                                      | 194 WE |
| • Gartenstraße –<br>mit der FEWOG Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft eG                      | 44 WE  |

Die Entwicklung des Schönemann-Areals wird voraussichtlich 2022 abgeschlossen. Die Entwicklung auf den anderen Grundstücken erfolgt in unterschiedlichen Phasen – weitere Fertigstellungen sollen ab 2024 erfolgen.

### 3.4 Weitere Instrumente

#### 3.4.1 Wiedervermietungsprämie:

Mit der Wiedervermietungsprämie setzt das Land Anreize zur Aktivierung von leerstehendem Wohnraum. Empfänger der Prämie sind die Kommunen, einschließlich der Landkreise. Die Prämie kann nicht an Vermieter/Eigentümer weitergegeben werden. Die meisten potenziellen Vermieter mit Leerstand haben sich bewusst dafür entschieden, da ihnen der Verwaltungsaufwand für die Neuvermietung zu groß ist oder zuvor Investitionen notwendig wären. Daher ist das Programm für sie uninteressant und wird seitens der Verwaltung nicht weiterverfolgt.

Exkurs: Die **WDF** bietet ein **Anmietungsprogramm** an, auf welches an dieser Stelle verwiesen wird. In diesem Programm können Eigentümer ihre Wohnungen an die WDF vermieten und erhalten dadurch zuverlässige Mieteinnahmen. Die weitere Verwaltung und Belegung der Wohnungen übernimmt dann die WDF in Eigenregie.

#### 3.4.2 Wohnungstauschbörse:

Da die Wohnungstauschbörsen bereits in sehr viel größeren Städten kaum Erfolg zeigen, ist davon auszugehen, dass sich auch in Fellbach kaum ein wirkungsvoller Effekt einstellen wird.

Viele ältere Menschen wünschen sich durchaus eine kleinere Wohnung. Da aber der finanzielle Anreiz für eine Neuorientierung nicht nur ausbleibt, sondern sich die wirtschaftliche Lage durch einen Tausch auf den ersten Blick und nicht professionell und vertrauenswürdig betreut verschlechtern würde, ist i.d.R. keine Tauschbereitschaft zu verzeichnen.

Der in Vorlage 129/2019 geschilderte Sachstand hat sich somit weiterhin nicht verändert.

### 3.4.3 Förderung privaten Eigentums:

Die Stadtverwaltung schlägt bei passendem Konzept vor, angelehnt an die Stuttgarter Programme PWE (preiswertes Wohneigentum) mit Privaten bestimmte Konditionen auszuhandeln, um auch Haushalte mit mittlerem Einkommen nachhaltig zu stärken, da diese ebenfalls verstärkt Eigentumswohnungen nachfragen. Erste Umsetzungsbeispiele sind die Vorgaben für die Grundstücksvergabe im Kleinfeld III und das private Nachverdichtungsprojekt Ringstraße 8.

## 4 Ausblick

Ein Entspannungseffekt für den lokalen Wohnungsmarkt ist bei hoher Wohnbauintensität (mind. 110 WE/Jahr) erst ab Mitte/Ende der 2020er-Jahre zu erwarten (s. Tabelle 1). Hier hat sich die Umsetzung aufgrund diverser Verzögerungen in den großen Projekten um wenige Jahre von 2025 auf 2028 etwas verschoben. Jedoch sind sämtliche derartigen Prognosen aufgrund der vielen sich überlagernden Einflussfaktoren (Corona-Pandemie, Ukraine-Krieg, Baustoff- und Fachkräftemangel, Artenschutzvorgaben etc.), die auf den Wohnungsmarkt einwirken, weiterhin mit der gebotenen Vorsicht zu beobachten.

Stand	2016-2019	2020-2025	2026-2030	2030 ff	Summe
Aug. '20	242	1.217	369	0*	1.828
Nov. '21	242	937	554	293*	2.026
Δ	+/- 0	- 280	+ 185	+ 293	+ 198

Tabelle 1 - prognostizierte Fertigstellungen, Stand Nov. 2021

\*nur private Projekte

Veränderungen gegenüber Stand August 2020:

- neue private Projekte hinzugekommen,
- zeitliche Verschiebungen bei SLT 101 Schwabenlandtower und Freibad-Areal

An dieser Stelle soll nochmals darauf hingewiesen werden, dass spätestens ab Mitte der 2020er-Jahre auch Handlungsbedarf für die weitere Zukunft über 2030 hinaus besteht, da die entsprechenden Vorlaufzeiten berücksichtigt werden müssen. Das Potenzial der Innenentwicklungsflächen in städtischem Eigentum, die gegenwärtig in der Entwicklung sind bzw. deren Entwicklung konkret angegangen werden soll, wird dann nahezu ausgeschöpft sein. Parallel dazu soll die Stadt Fellbach aufgrund der Vorgaben aus der Grünstrategie weitere Flächen im Bebauungszusammenhang aktiv entsiegeln. Somit wären dann bspw. kleinere Arrondierungen am Ortsrand oder komplexere Nachverdichtungen im/auf bebauten/m Bestand nötig, um weiterhin zusätzlichen Wohnraum schaffen zu können. Während Arrondierungen zu einem späteren Zeitpunkt vergleichsweise kurzfristig angegangen werden können, sind Bestandsnachverdichtungen durch eher längere Entwicklungshorizonte gekennzeichnet. Hierzu müssen frühzeitig Entscheidungen getroffen werden, um auf lange Sicht die gewünschten Effekte erzielen zu können. Wie schon bei der Initiierung und Strukturierung der Wohnbauoffensive deutlich gemacht, benötigten Wohnungsbauvorhaben eine entsprechende Vorlaufzeit von ca. 2–5 Jahren.

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 darüber hinaus diese Thematik auch an einer weiteren Stelle aktiv an.

Insbesondere aufgrund der langen Vorlaufzeiten ist für eine Zwischenbilanz nach den ersten 3 Jahren 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 sowie die Strategie des Bestandaufbaus. Beide entwickeln sich positiv und lassen gute Ergebnisse nach der Realisierung erwarten.

Aufgrund der langen Entwicklungszeiten und der vergleichsweise geringen Veränderungen innerhalb eines Kalenderjahres wird die Stadtverwaltung zukünftig auf eine Berichterstattung zur Wohnbauoffensive im 2-Jahres-Rhythmus umstellen. Damit wird der nächste aktualisierte Sachstandsbericht Anfang des Jahres 2024 in die Gremien eingebracht werden. Unabhängig davon erfolgt einzelprojektbezogen sowieso eine kontinuierliche Information der Gremien und der Öffentlichkeit.

### 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:** Anlage 1: Übersichtsplan der Projekte / Standorte der Wohnbauoffensive