

# **WOHNUNGSBAU UND STADTENTWICKLUNG UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG**

**FD Stadtplanung und Denkmalschutz Marburg**

# Kommunale Wohnungsbaustrategien und Baulandpotentiale

- Ausgangslage

## Ausgangslage Ende der 80er/Anfang der 90er Jahre

- Wohnfläche pro erwachsener Person 1990 Bundesdurchschnitt 38 m<sup>2</sup> / Person (heute fast 50 m<sup>2</sup>)
  - In Marburg nicht mal 25 m<sup>2</sup>
- in Folge eine hohe Belegungsdichte mit erheblichem Nachholbedarf
- zusätzlich eine starke Bevölkerungszunahme in den 90er Jahren (tlw. 1.000 zusätzliche Einwohner p.a.)
- perspektivischer Rückgang der Studierendenzahlen auf ca. 12.000

## Entwicklung in den 90er Jahren/Anfang 2000

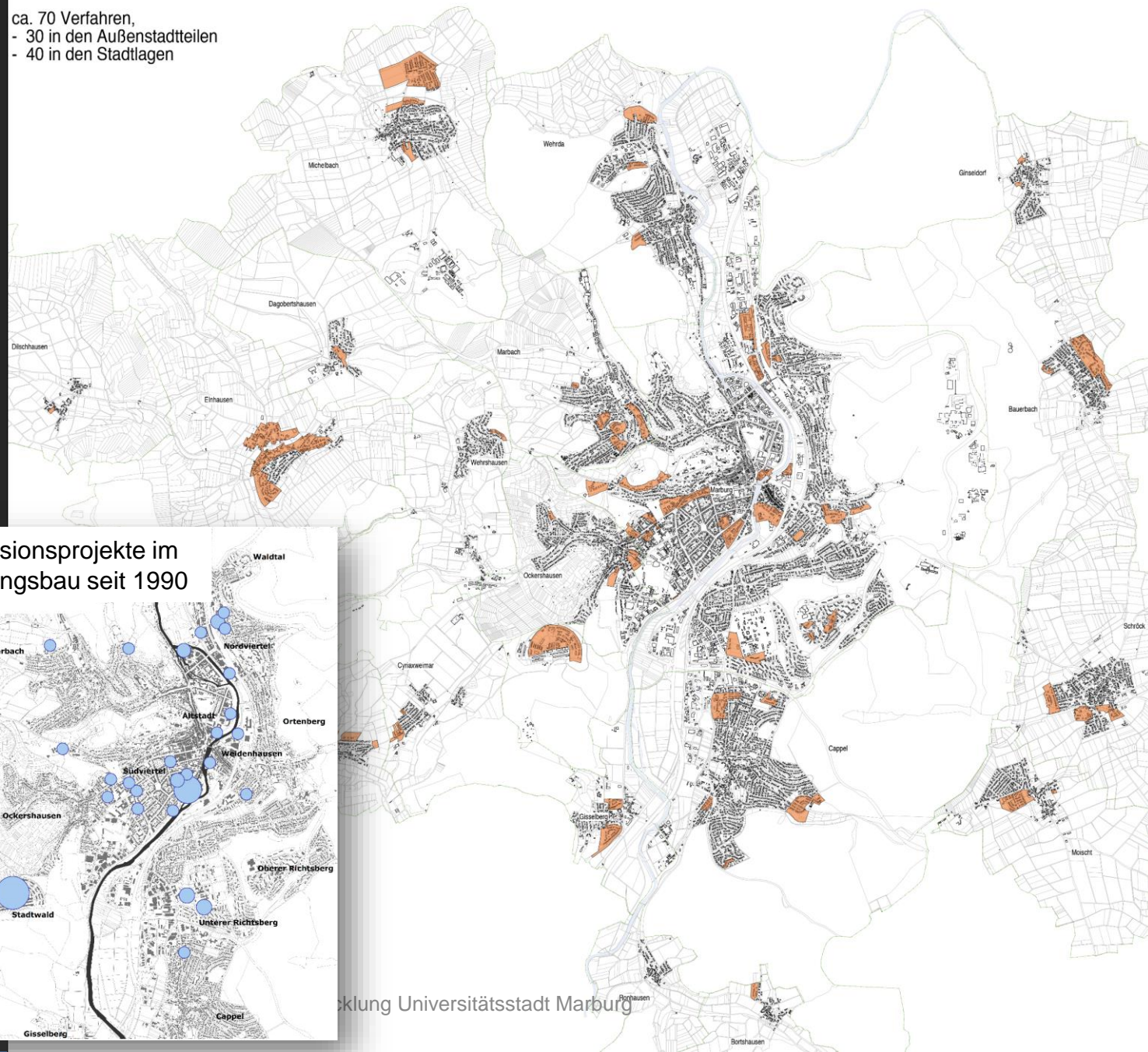
- Wohnraumbereitstellung und Baulandangebote sowohl in der Kernstadt als auch in den Außenstadtteilen

Beispiele: Baulückenschließung  
Neuausweisung von Baugebieten  
Konversion  
Entwicklungsmaßnahme Michelbach

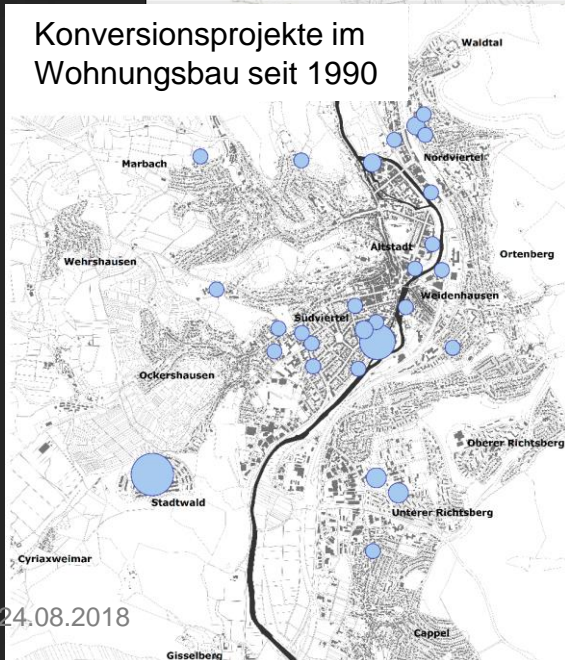
- Wohnbevölkerung steigt seit Ende der 90er in der Kernstadt erstmals stärker als in den Stadtteilen „Innenstadt wird als Wohnstandort stärker nachgefragt“
- Schaffung von ca. 2.500 WE von 1994 bis 2000 (Studie Marburg 2020)

# Bebauungspläne / Verträge - Wohnungsbau seit den 90 er Jahren

- ca. 70 Verfahren,
- 30 in den Außenstadtteilen
- 40 in den Stadtlagen



## Konversionsprojekte im Wohnungsbau seit 1990



24.08.2018

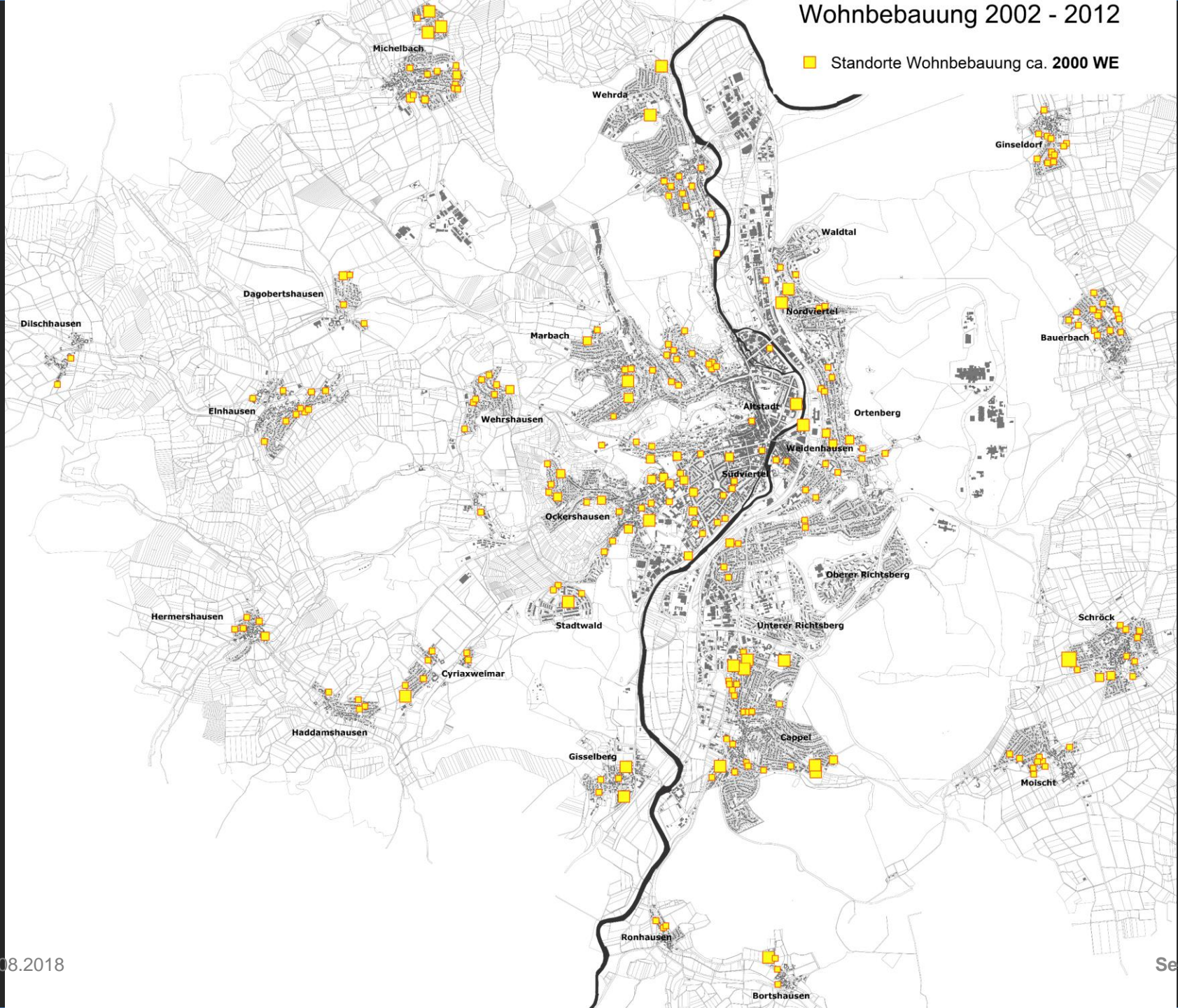
Entwicklung Universitätsstadt Marburg

## Entwicklung 2002 bis 2012

- Lt. Studie Marburg 2020 – Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf von 2003 – wurde ein Wohnungsnachholbedarf von ca. 2.100 WE prognostiziert Ø ein Wohnungsbedarf von 120 bis 165 WE p.a.
  - „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“
  - Demografische Entwicklung
  - Nordstadtentwicklung
  - Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen
  - damit verbunden ein höheres Maß an Ressourcenschonung durch neu ausgerichtete Landschaftsplanung aufgrund höherer Naturschutzanforderungen
- trotz abgeschwächter Wohnraumnachfrage Schaffung von ca. 2.000 WE

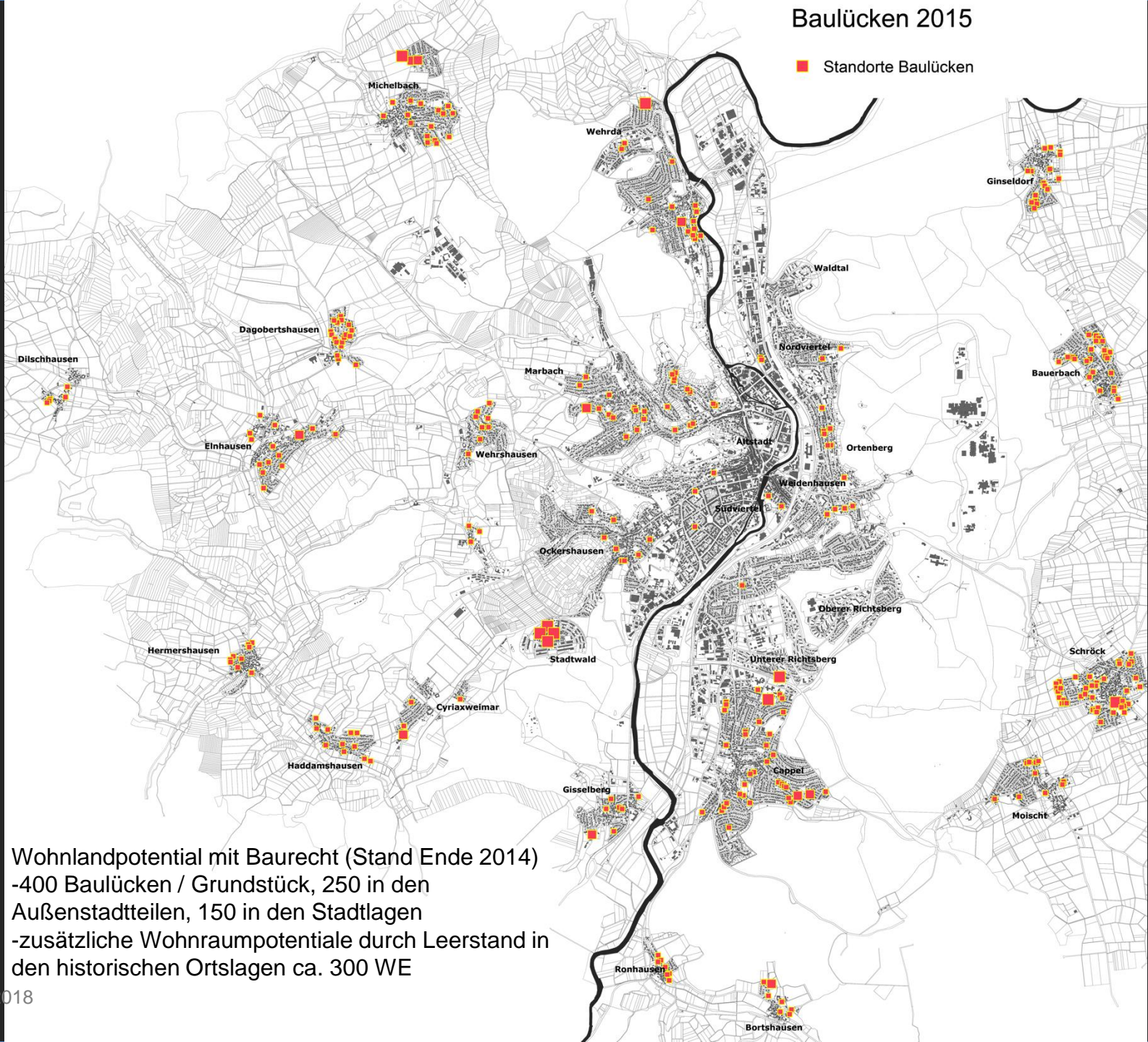
# Wohnbebauung 2002 - 2012

■ Standorte Wohnbebauung ca. 2000 WE



# Baulücken 2015

■ Standorte Baulücken



Wohnlandpotential mit Baurecht (Stand Ende 2014)  
-400 Baulücken / Grundstück, 250 in den  
Außenstadtteilen, 150 in den Stadtlagen  
-zusätzliche Wohnraumpotentiale durch Leerstand in  
den historischen Ortslagen ca. 300 WE



## Sozialwohnungsbestand in Marburg

1979	6.209 WE
2001	3.350 WE
2014	2.394 WE
2018	1.903 WE

(aufgrund weiterer auslaufender Bindungsfristen)

derzeit in Planung

befindliche Sozialwohnungen 375 WE



- **Wohnungsneubaubedarf von rd. 1600 Wohneinheiten (WE) bis 2020 / Wohnungsmarktanalyse von InWIS / 2013**

- **notwendiger geförderter Wohnungsbau von ca 800 WE bis 2020**

- **STVV – Beschluss zur Quotenregelung für den geförderten Wohnungsbau 2016**



## Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse

- Bevölkerungsprognose - Zuwachs der Einwohnerzahl  
+ 1.500 Personen/+ 2 % bis 2020
- Haushaltsprognose - leichter Anstieg bei der Wohnungsnachfrage  
+ 1.100 Haushalte/+ 3 % bis 2020
- Fehlbedarf (Stand 2012) rd. 350 WE
- Wohnungsneubedarf rd. 1.600 WE bis 2020,  
davon ca. 450 WE (gefördert) bis 2018
- erforderliche Bautätigkeit 220 WE p.a bis 2020

## Neubaubedarf für Wohnungsteilsegmente

385 WE Eigenheime bis 2020 / 55 WE p.a.



420 WE Eigentumswohnungen bis 2020 / 60 WE p.a.



450 WE Mietwohnungen (gefördert) bis 2018 / 90 WE p.a.



350 WE Mietwohnungen (frei finanziert) bis 2020 / 50 WE p.a.



## Weitere Inhalte des Wohnungsversorgungskonzeptes

- Sicherung preiswerten Wohnraums im Bestand, z.B. durch
  - Zukauf von Wohnungen durch stadteigene Wohnungsbaugesellschaft
  - Erhalt von Mietpreis- und Belegungsbindung
- Maßnahmen für benachteiligte Zielgruppen, wie
  - Ausbau vielfältiger Beratungsangebote
- Wohnraum für Flüchtlinge
- Barrierefreiheit
  - Wohnungsbau in gefördertem Wohnungsbau nach Möglichkeit barrierefrei / hier mind. 50%
  - Aufgabe Wohnraumanpassung im Bestand
  - Wohnumfeldgestaltung barrierefrei

## Runder Tisch „Preiswerter Wohnraum“

- Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte zur Bereitstellung dringend benötigten, preiswerten Wohnraums.

## Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Marburg / 2015

- Die Einrichtung einer Koordinierungsstelle soll geprüft werden
- „Ziel ist es innovative Wohnformen von Anfang an mitzudenken und die Umsetzung realistischer Projekte zu befördern. Dieses sollte auch beim Bau preiswerten Wohnraums und insbesondere für Bauprojekte der GeWoBau der Fall sein mit der von InWIS angeregten Leuchtturmwirkung. ...“

## Einrichtung einer Koordinierungsstelle Gemeinschaftlich Wohnen im Juni 2016

- Anreize und Gebote als Rahmenbedingungen
  - Quotierung als Steuerungsinstrument bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums im geförderten Wohnungsbau
  - Beschluss durch STVV



derzeit 53 WE gebaut, vertraglich vereinbart, geplant

- Maßnahmen und Diskussionen mit eher gering eingeschätzter Wirkung
  - Mietpreisbremse
  - Kappungsgrenze
  - Fehlbelegungsabgabe
  - Mietpreisspiegel

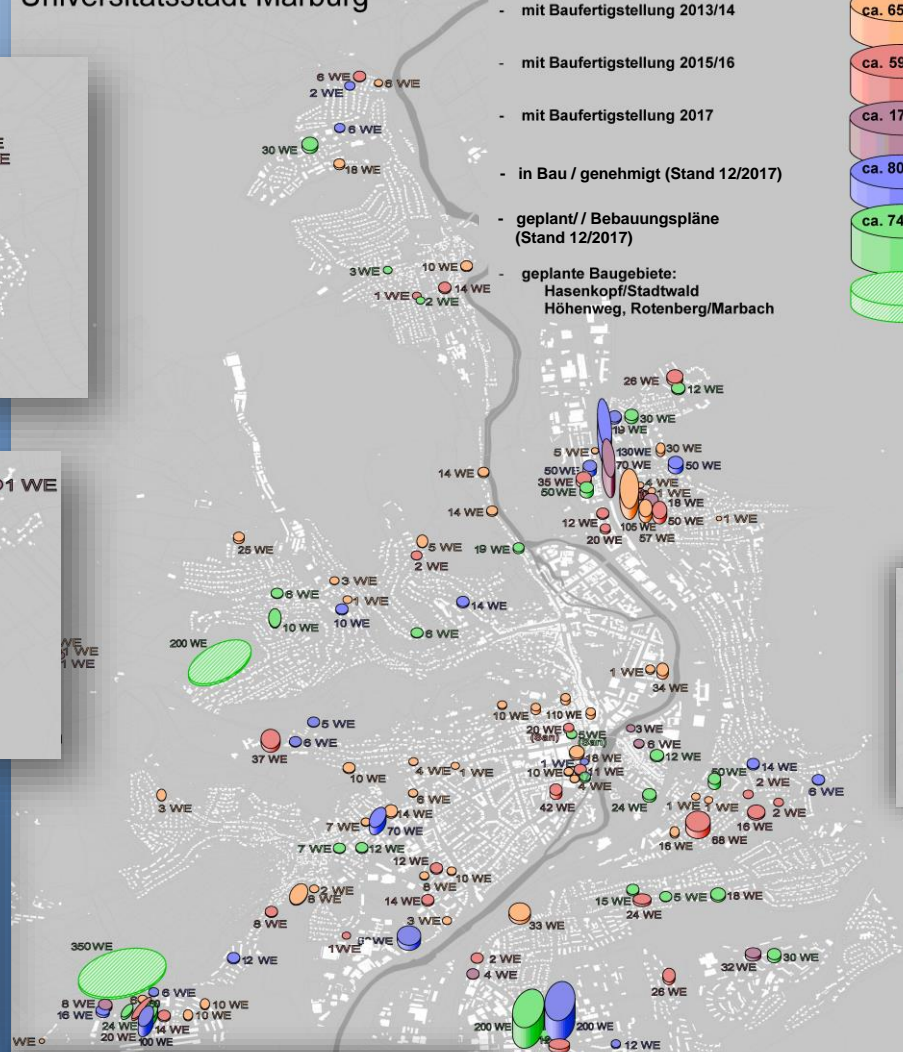
---

- Einführung eines Monitoring- und Evaluations-Programms zur weiteren Wohnungsmarktbeobachtung und Kontrolle entstehender Probleme bei der Umsetzung

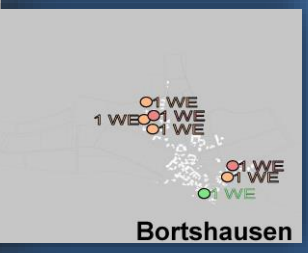
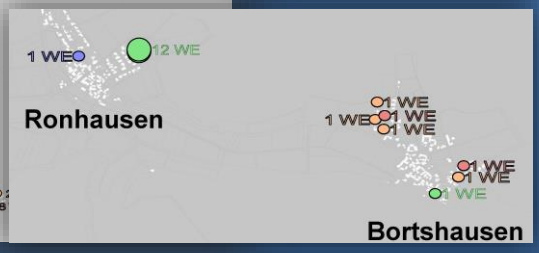
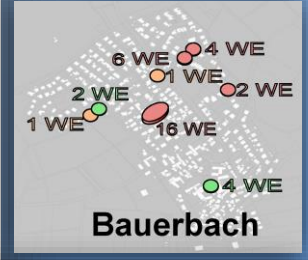
# Wohnungsbau Universitätsstadt Marburg

## Wohnungsbauprojekte / Stadtlagen

- mit Baufertigstellung 2013/14
- mit Baufertigstellung 2015/16
- mit Baufertigstellung 2017
- in Bau / genehmigt (Stand 12/2017)
- geplant / Bebauungspläne (Stand 12/2017)
- geplante Baugebiete:  
Hasenkopf/Stadtwald  
Höhenweg, Rotenberg/Marbach



- ### Wohnungsbauprojekte / Aussenstadtteile
- mit Baufertigstellung 2013/14 ca. 53 WE
  - mit Baufertigstellung 2015/16 ca. 92 WE
  - mit Baufertigstellung 2017 ca. 32 WE
  - in Bau / genehmigt (Stand 12/2017) ca. 22 WE
  - geplant / Bebauungspläne (Stand 11/2014) ca. 160 WE

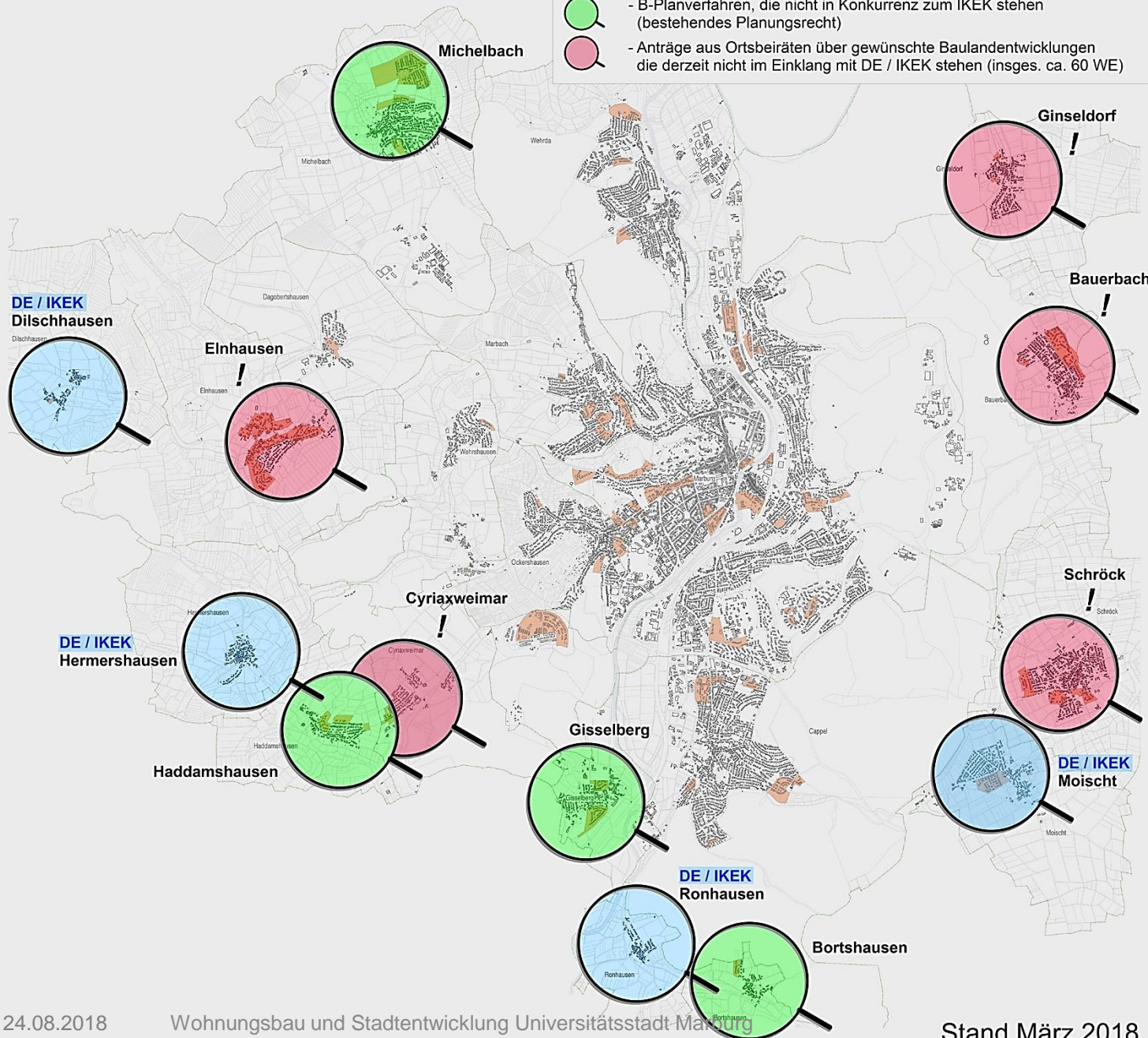




# Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen



- im Verfahren befindliche B-Pläne im Rahmen DE / IKEK (ca. 40 WE)
- B-Planverfahren, die nicht in Konkurrenz zum IKEK stehen (bestehendes Planungsrecht)
- Anträge aus Ortsbeiräten über gewünschte Baulandentwicklungen die derzeit nicht im Einklang mit DE / IKEK stehen (insges. ca. 60 WE)

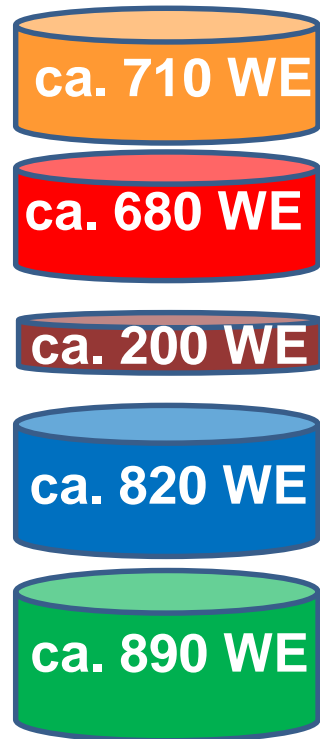





# ca. 1600 WE fertiggestellt in 2013 - 2017

## Wohnungsbauprojekte

- mit Baufertigstellung 2013/14
- mit Baufertigstellung 2015/16
- mit Baufertigstellung 2017
- in Bau / Realisierung / genehmigt (Stand 12/2017)
- geplante Projekte / Bebauungspläne (Stand 12/2017)
- tatsächliche Bautätigkeit ca. 350 WE p.a. bis 2019



# Projekte im studentischen Wohnungsbau



**ca. 400 WE realisiert und  
in Bau 2013 - 2017**



**ca. 170 WE geplant**

# Projekte im sozialen Wohnungsbau

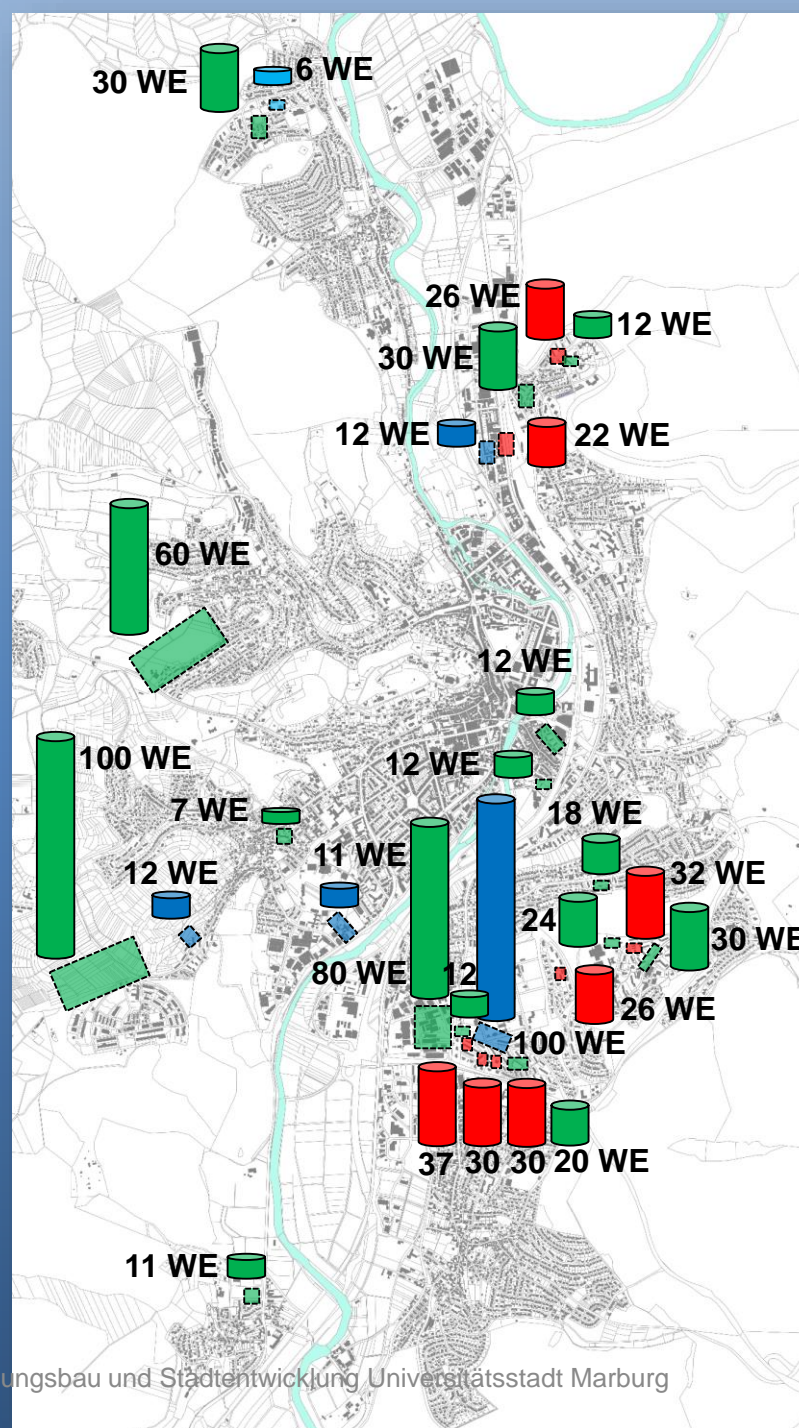
ca. 344 WE realisiert  
und in Bau

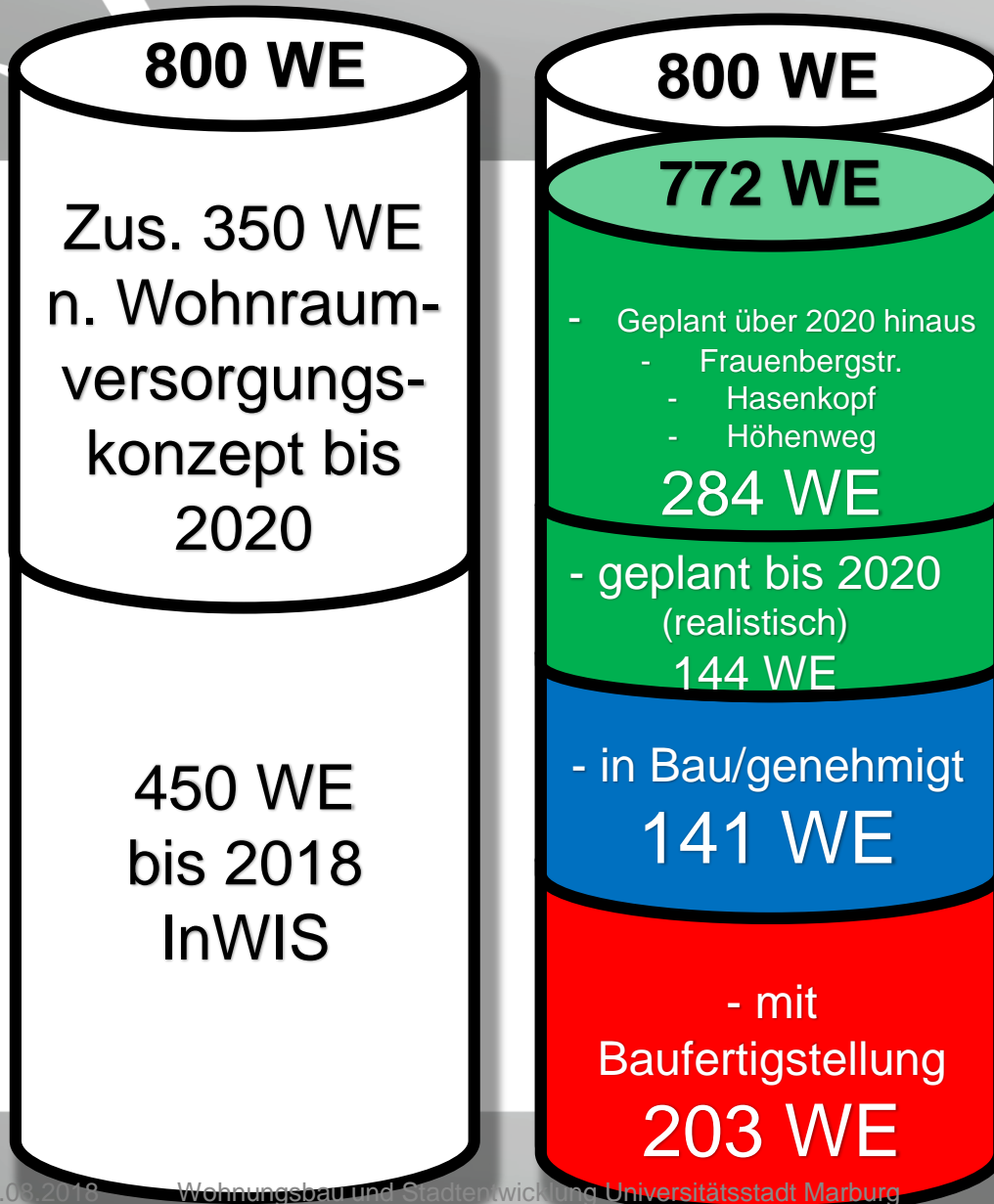


**MARBURG**  
Wohnbaugelände im Marburger Westen

Standortanalyse  
Oberer Rolenberg / Höhenweg  
und  
Stadtwald / Hasenkopf

# Geförderter Wohnungsbau Marburg





## Geförderter Wohnungsbau Marburg

# Zukünftige Herausforderungen

## Was brauchen wir?

- Partner bei der Umsetzung / Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften  
(hier hat sich eine größere Verantwortung eingestellt)
- Bereitschaft für neue Nachbarschaften in den Bestandsquartieren und bei Neubauplanungen



- Weiterhin eine hohe Verantwortlichkeit in Richtung bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Unterstützung
- Weiterhin Erfordernis nach Innenentwicklung / eine Stadt ist niemals "zu"
- Konversionsprojekte/Stadtumbau bleibt notwendig und ist sinnvoll
- Politische Verantwortung für das Thema "Geförderter Wohnungsbau" / auf Quartiers-, Stadtteil- und Stadtebene
- Umsetzung und Mitteleinsatz bei neuen Planungsverfahren, z. B. bei Projekten wie Frauenbergstraße/Temmlerstraße und westliche Stadtteile

- "Passgenauer" Umgang mit der Stellplatzfrage  
Hier müssen Fragen der demographischen Entwicklung bis hin zu mobilitätseingeschränkter Bewohnerschaft, abgestimmt auf konkrete Projekte, stärker Berücksichtigung finden
- Freiraumplanung muss in den Gebieten, in denen städtebauliche Ergänzung mit gefördertem Wohnungsbau vorgenommen werden, einen höheren Stellenwert bekommen / Kostenverantwortung
- Infrastruktur notwendigerweise mitberücksichtigen, wie beispielsweise bei Kindertageseinrichtungen

Danke für Ihre Aufmerksamkeit