

Gemeinderat
- öffentlich am 16.11.2016

Sitzungsvorlage 322/2016

Stadtplanung
Trietsch, Hannes

Stadtbaumeister
Zöhler, Daniel

Wohnungswirtschaftliche Studie, Stadt Tett nang
- Beschlussfassung

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf der Wohnungswirtschaftlichen Studie, mit Stand vom 20.10.2016, wird beschlossen. Die vorberatenden und beschließenden Gremien berücksichtigen die Studie bei zukünftigen Entscheidungen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Wohnungswirtschaftliche Studie, mit Stand vom 20.10.2016, bei zukünftigen Maßnahmen, Planungen und Entscheidungen zu berücksichtigen.

Anlagen:

Entwurf der Wohnungswirtschaftlichen Studie, Stadt Tett nang mit dem Stand vom 20.10.2016, Büro UmbauStadt
(Zugänglich im Ratsinformationssystem, Versand als Email an die Mitglieder des Gemeinderates)

1. Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen: ☒ Ja ☐ Nein

Ausgaben:

Vorhandener Planansatz (ISEK 2016):	75.000 EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag:	51.10.05/ 4271155
Benötigte Mittel insgesamt: Wohnungswirtschaftliche Studie	29.917,89 EUR
Benötigte Mittel über dem Planansatz (Über-/außerplanmäßige Ausgaben):	- EUR
Folgekosten:	- EUR

Einnahmen:

Vorhandener Planansatz:	- EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	- EUR
Tatsächliche Einnahmen:	- EUR

Genehmigung der überplanmäßigen/ außerplanmäßigen Ausgaben:

Mehrausgaben gegenüber Planansatz:	- EUR
------------------------------------	-------

Die Voraussetzungen für **über-/außerplanmäßige** Ausgaben gemäß § 84 GemO liegen vor:

☐ Ja ☐ Nein

Diese können abgedeckt werden durch: -

Zuständigkeit (Wertgrenze) laut Hauptsatzung liegt beim

☐ VA/TA (10.000 EUR bis 25.000 EUR)
☐ GR (über 25.000 EUR)

2. Sachlage:

Im Rahmen der Aufstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) wurde im März 2016 das Planungsbüro UmbauStadt mit der Erstellung einer Wohnungswirtschaftlichen Studie für Tettnang beauftragt. Die Studie dient als Grundlage für die Verwaltung im Rahmen zukünftiger Planungen, wie der Fortschreibung des Flächennutzungsplans, Bebauungsplanverfahren oder der Formulierung von Maßnahmen im Rahmen des ISEKs.

Ziele der Studie:

- Wie ist die Wohnsituation in Tettnang heutzutage?
- Wie entwickelt sich der Wohnungsbedarf bis 2030?
- Wie viele Wohnungen sollten neu errichtet werden?
- Welche Wohnformen sollten in Zukunft entwickelt werden?

Beteiligung der Gremien und Öffentlichkeit:

- postalische Befragung Tettnanger Haushalte im März/ April 2016 (1.380 Befragte bei einem Rücklauf von 425 Fragebögen)
- postalische Beschäftigtenbefragung bei den vier größten Unternehmen in Tettnang im März/ April 2016 (292 Befragte bei einem Rücklauf von 131 Fragebögen)
- Sachstandsbericht im Gemeinderat am 27.04.2016
- Sachstandsbericht im Gemeinderat am 01.06.2016
- Zwischenbericht in der Lenkungsgruppe ISEK am 09.08.2016
- Öffentlichkeitsveranstaltung Vorstellen der Ergebnisse und Vorberatung mit Diskussion am 07.10.2016

Zusammenfassung der Empfehlungen durch die Studie (ab Seite 64):

- Angebote in allen Segmenten nötig. Die Wohnungsbedarfsrechnung hat bis 2030 ein Bedarf von 1.304 neuen Wohnungen ergeben (87 Wohnungen im Jahr). 2010 bis 2014 wurden durchschnittlich 58 Wohnungen im Jahr realisiert. Benötigt werden Eigentums- und Mietwohnraum, Geschosswohnungen, Ein- und Zwei- Familienhäuser, barrierefreien Wohnungen sowie Modelle des betreuten Wohnens.
- Potenzialflächen erschließen. Um die aus der Wohnungsbedarfsrechnung hervorgehende Zahl an Wohnungen realisieren zu können, müssen zunächst Flächen identifiziert werden, auf denen die Entwicklung von Wohnraum möglich ist. Hierzu wird im Rahmen des ISEK-Prozesses eine Potenzialflächenanalyse durchgeführt.
- Bedingungen für preisgünstigen Wohnraum schaffen. Eine Möglichkeit ist es, Investoren zu verpflichten, einen Teil von neu errichteten Wohnungen im bezahlbaren Segment anzubieten. Eine weitere Möglichkeit stellt die Vergabe von Grundstücken an Genossenschaften oder Baugruppen dar. Zu prüfen ist außerdem, ob in Tettnang noch ein Bestand an Sozialwohnungen existiert.
- Wohnungsstruktur und Bevölkerungsstruktur in Einklang bringen. Wohnungs- und Haushaltsgrößen passen in Tettnang nicht zusammen. Aus der Analyse geht z.B. hervor, dass 35% der Haushalte Ein-Personen-Haushalte sind, dem lediglich 10,9% an Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen gegenüberstehen.

Empfohlen wird die Einflussmöglichkeiten durch Bebauungspläne zu nutzen, um Geschosswohnungsbau mit einer Mischung aus kleineren, mittleren und größeren Wohneinheiten zu realisieren. Ob Umstrukturierungsmodelle im Bestand denkbar sind, ist abhängig von der Bereitschaft der Eigentümer sowie der Eignung der Objekte.

- Zielgruppengerechte Entwicklung. Beachtung der Wohnwünsche der umzugswilligen Personen entsprechend der sechs festgestellten Zielgruppen.
 - ⇒ Einpersonenhaushalte, "Singles" (steigende Nachfrage),
 - ⇒ Zweipersonenhaushalte, „Paare“ (leicht steigende Nachfrage),
 - ⇒ Mehrpersonenhaushalte, „Familien mit Kindern“ (gleichbleibende Nachfrage),
 - ⇒ ehemalige Familienhaushalte, jetzt ältere Ehepaare, erwachsene Kinder (kaum Nachfrage, weil die Familienwohnung beibehalten wird),
 - ⇒ Seniorenhaushalte mit 65 bis 80 Jahren (steigende Nachfrage) und hochbetagte Haushalte (steigende Nachfrage nach spezialisierten Angeboten).
- Bestand pflegen und anpassen. Um bestandspflegende Maßnahmen zu entwickeln, muss dieser genauer untersucht werden. Dies wird derzeit durch die Vorbereitenden Untersuchungen „Erweiterte Innenstadt“ umgesetzt. Zur Anpassung des bestehenden Wohnraums können die Wohnungseigentümer über Fördermöglichkeiten, wie das KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ beraten werden.

3. Weiteres Vorgehen

Nach Beschluss der Studie wird diese als Hochglanz-Broschüre gedruckt, an die Gemeinderäte verteilt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Im Rahmen des ISEKs werden eine Potenzialflächenanalyse und Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Die Wohnungsbedarfsrechnung wird alle drei Jahre fortgeschrieben und angepasst.

4. Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf der Wohnungswirtschaftlichen Studie, mit Stand vom 20.10.2016, wird beschlossen. Die vorberatenden und beschließenden Gremien berücksichtigen die Studie bei zukünftigen Entscheidungen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Wohnungswirtschaftliche Studie, mit Stand vom 20.10.2016, bei zukünftigen Maßnahmen, Planungen und Entscheidungen zu berücksichtigen.