
WOHNFLÄCHENENTWICKLUNG WÜRZBURG



- **Inhalte:**
 - Rahmenbedingungen der Würzburger Wohnungsmarktentwicklung
 - Wohnungsangebot und –nachfrage
 - Wohnungsmarktprognose und- bilanz
 - Zielgruppenanalyse
 - Handlungskonzept mit Leitzielen und Instrumenten

- **begleitend:**
 - Befragungen Wohnungsmarktakteure
 - Zukunftswerkstatt Politik & Verwaltung
 - Zukunftswerkstatt Stadt-Umland-Kooperation
 - Baulücken und Nachverdichtungspotentiale

- **Bearbeitungszeitraum 2014-2016, durch GEWOS – Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung**

- **Beschlussfassung 17.03.2016**

wachsende & attraktive Stadt

steigender Nachfragedruck -
v.a. auf zentrale Lagen

Engpässe für bestimmte Zielgruppen
(preisgünstig, Familien & Senioren)



zusätzlicher Wohnungsbedarf bis 2030

2013

2030



135.200 EW

145.600 EW

141.900 EW

+7,7%

+5%

BASISJAHR

WE

PROGNOSE

Obere Variante:

⇒ Ersatzbedarf 3.300 WE

⇒ Zusatzbedarf 6.100 WE (1.800 EFH/ 4.300 MFH)

Gesamtbedarf: 9.400 WE/ ca. 550 WE p.A

Untere Variante:

⇒ Ersatzbedarf 3.300 WE

⇒ Zusatzbedarf 3.100 WE (800 EFH/ 2.300 MFH)

Gesamtbedarf: 6.400 WE/ ca. 380 WE p.A



68.580 Haushalte

74.390 Haushalte

71.470 Haushalte

+8,5%

+4,2%

Quelle: HK Wohnen GEWOS



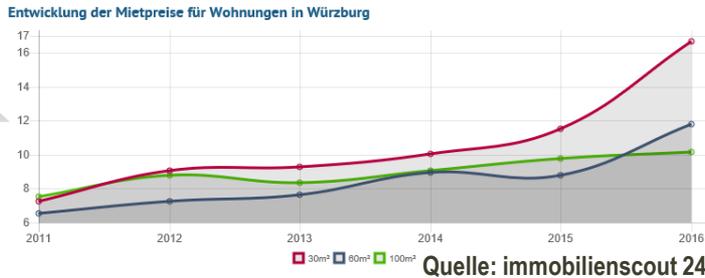
+ ca. 4.100 Einwohner



+ ca. 3.080 Haushalte

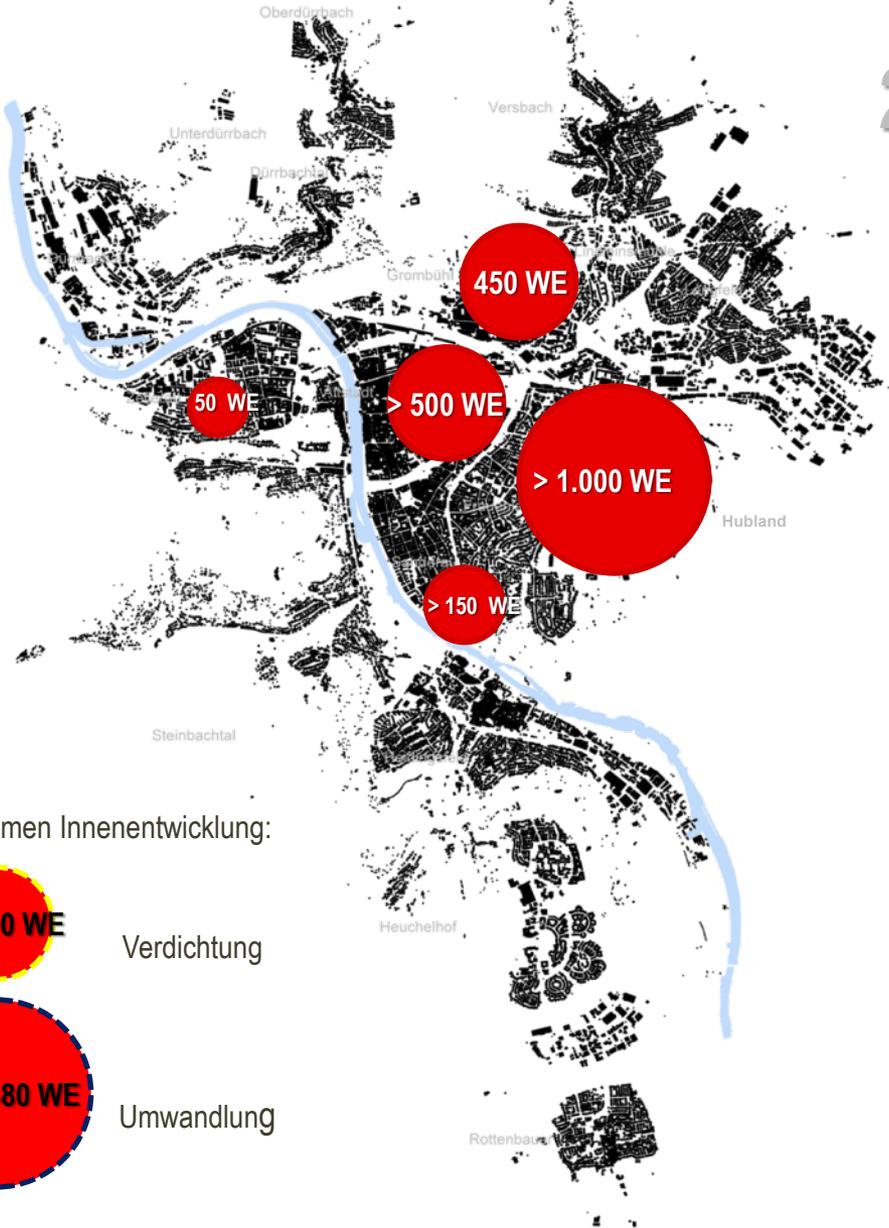


Quelle: Statistisches Bundesamt Vergleich Deutschland



- steigende Einwohnerzahlen und Haushaltsentwicklungen – aktuell leicht über den Prognoseansätzen
- Anstieg Geburtenrate
2013 – 1.070 Geburten
2016 – 1.227 Geburten
2017 – 1.209 Geburten
- Zunehmende Wanderungsgewinne
Saldo Zu-/ Wegzüge 2013: + 364
Saldo Zu-/ Wegzüge 2016: + 1.500
Saldo Zu-/ Wegzüge 2017: + 758
- Steigender Wohnflächenkonsum und -bedarf pro Person
- Singularisierungstrend – Zunahme Anteil 1-Personen-Haushalte von 57,5% auf 58%
- steigende Mieten und Kaufpreise

BAURECHTSCHAFFUNG WOHNFLÄCHEN 2013-2017

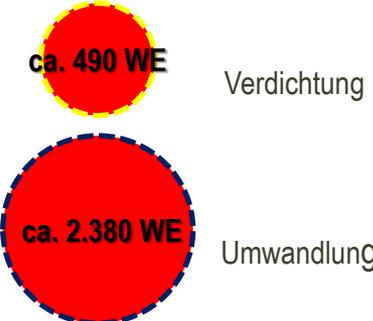


2013

2017

- 20 B-plan-Verfahren
- insgesamt ca. 2.870 WE
- Anteil MFH ca. 1.700 WE
- Anteil EFH ca. 105 WE
- Anteil Studenten ca. 1.065 WE
- Ø 550 WE p.A. neu

Maßnahmen Innenentwicklung:



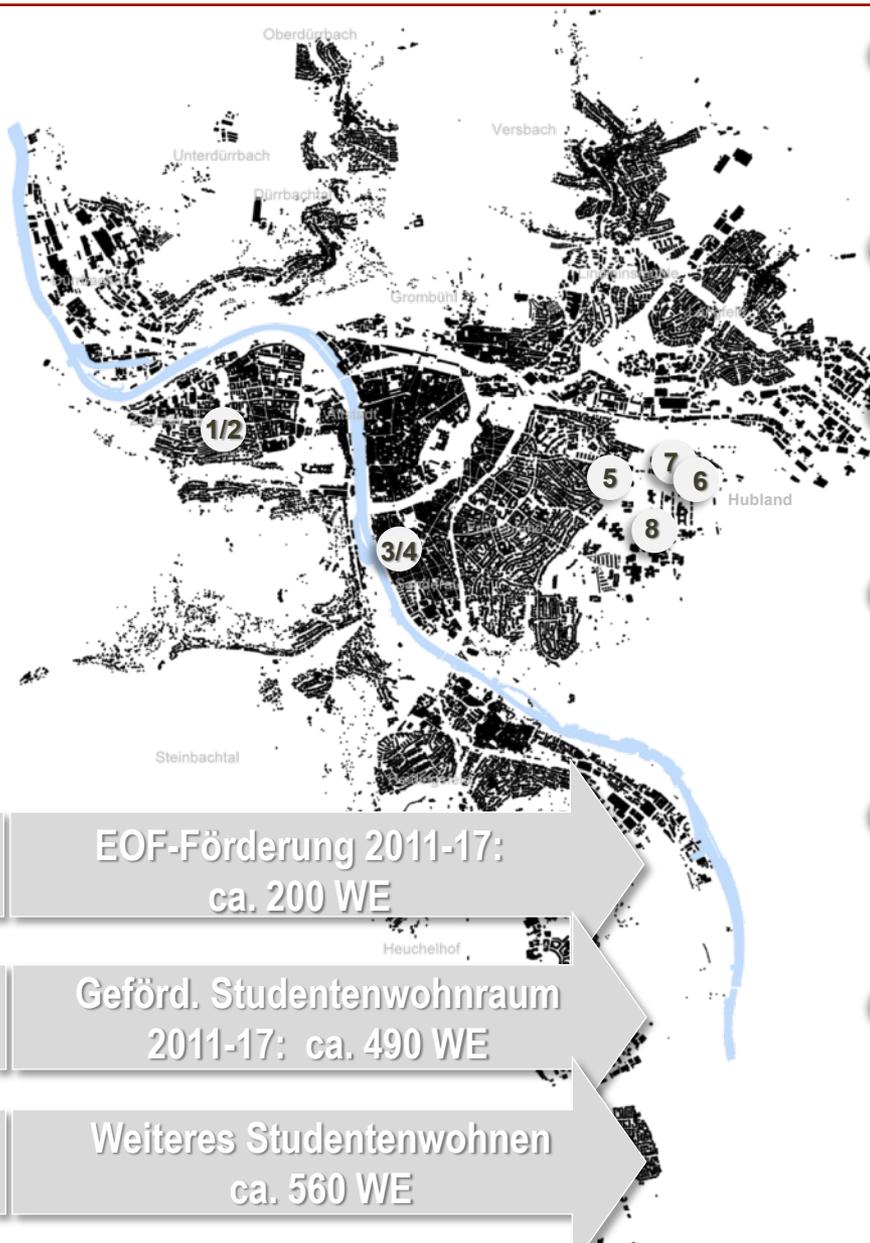
BAUGENEHMIGUNGEN WOHNUNGSNEUBAU 2014-2017

| Art Wohnbebauung | 2014 | | 2015 | | 2016 | | 2017 | |
|--|----------------------|------------|----------------------|------------|----------------------|-------------|----------------------|------------|
| | Anzahl Genehmigungen | Anzahl WE | Anzahl Genehmigungen | Anzahl WE | Anzahl Genehmigungen | Anzahl WE | Anzahl Genehmigungen | Anzahl WE |
| Einfamilienhäuser | 35 | 36 | 27 | 27 | 47 | 47 | 26 | 26 |
| Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung | 3 | 6 | 2 | 4 | 6 | 12 | 5 | 10 |
| Mehrfamilienhäuser | 37 | 640 | 26 | 419 | 35 | 816 | 32 | 290 |
| Wohn- und Geschäftshäuser | 2 | 6 | 1 | | 3 | 203 | 3 | 20 |
| Summe | 77 | 688 | 56 | 450 | 91 | 1078 | 66 | 346 |

Ø 640 WE p.A.

(Vgl. GEWOS – Ø 380 bzw. 550 WE p.A. auf 17 Jahre)

GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU WÜRZBURG 2011-2017



EOF-Förderung 2011-17:
ca. 200 WE

Geförd. Studentenwohnraum
2011-17: ca. 490 WE

Weiteres Studentenwohnen
ca. 560 WE

1/2 **Brunostr. /Michelstr.**
Stadtbau GmbH
40 WE gefördert



3/4 **Sonnenstr./ Ludwigskai**
Stadtbau GmbH
17 WE neu gefördert



5 **Athanasius-Kirchner Str.**
Hubland QI
43 WE gefördert

6 **Wohnen an der Landebahn**
Hubland QIII
Stadtbau GmbH
90 WE gefördert



7 **Norbert-Glanzberg Str.**
Hubland QIII
15 WE gefördert



8 **Studentenwohnraum**
gefördert wie z.B. Hubland
QI + QVI mit ca. 343WE
Peter-Schneider-Str. ca. 146WE
und weiteres Studentenwohnen
(z.B. Grombühlbrücke)

2010

2018

2030

4.462 WE

3.719 WE

Rückgang geförderter WB

Prognose weiterer Rückgang

- ca. 740 WE

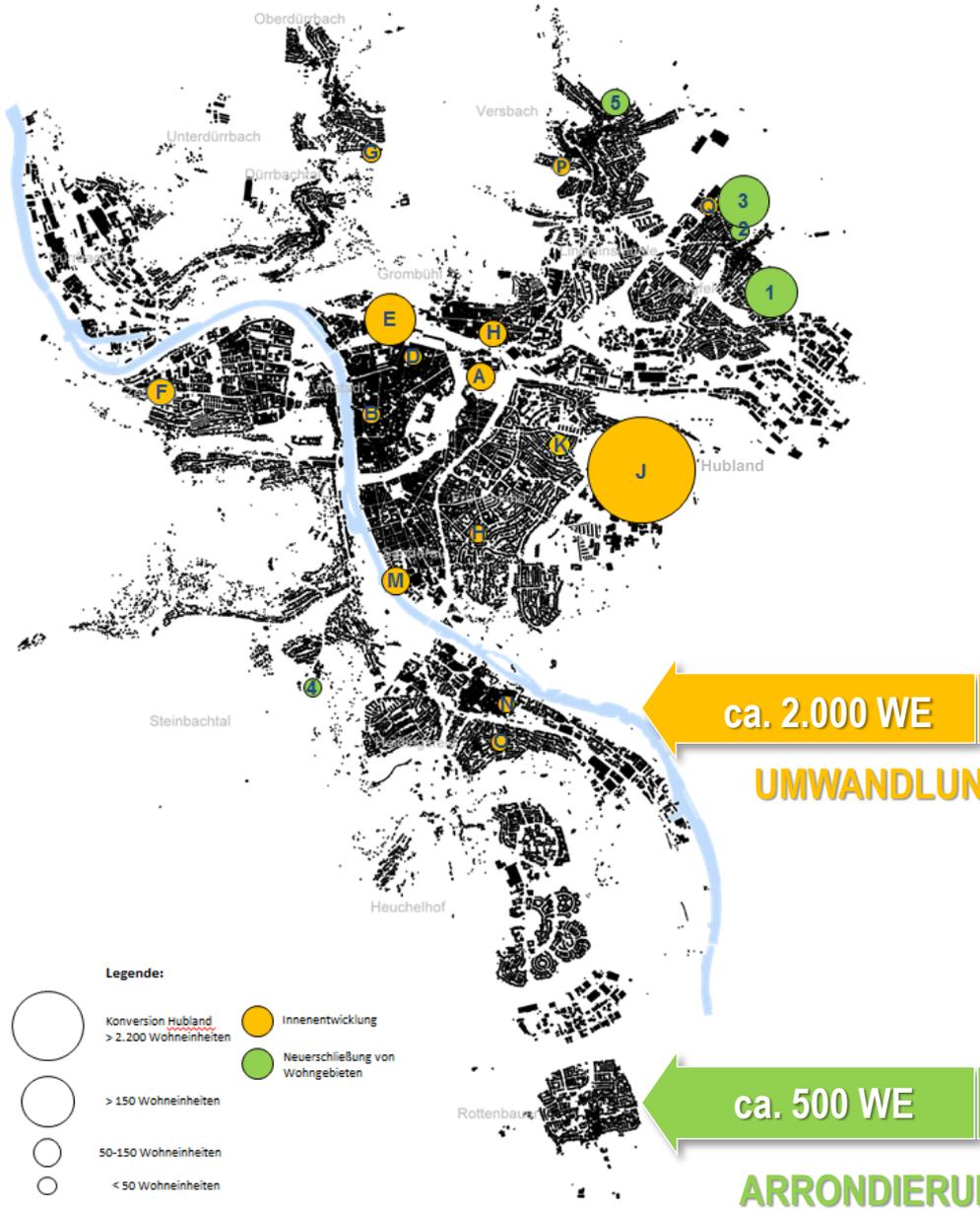
- ca. 1.400 WE

neuer geförderter WB

+ ca. 200 WE

=> muss gesteigert werden

AKTUELLE WOHNFLÄCHENPOTENTIALE (STAND NOV. 2017)



| | Stadtteil | Gebiet | WE ca. |
|---|------------|------------------------------|---------|
| A | Altstadt | Schürerstr. (MU) | 45-75 |
| B | Altstadt | Hans-Löffler-Haus (MI) | 12 |
| D | Altstadt | WV-Gelände (WA/ MI) | k.A. |
| E | Altstadt | Bismarckquartier (MU) | 350-400 |
| F | Zellerau | Alte Mälzerei (WA/ MI) | 75 |
| G | Oberdürr. | An der Gemarkungsgrenze (WA) | 17 |
| J | Hubland | QII/ QIV/ Q V/ QVI (WA/ MI) | 1.150 |
| K | Frauenland | Kriegersiedlung (WA) | 25 |
| M | Sanderau | Südliche Sanderau (WB) | 100-150 |
| N | Heidingsf. | Zehnthof (WB) | 23-32 |
| O | Heidingsf. | Katzenberg West (WA) | 76 |
| P | Versbach | Fuchsleite (WA) | 12 |
| Q | Lengfeld | Industriestr. (MI) | 30 |

UMWANDLUNG/ NACHVERDICHTUNG

| | Stadtteil | Gebiet | WE ca. |
|---|------------|------------------------------|--------|
| 1 | Lengfeld | Carl-Orff-Str. (WA) | 150 |
| 2 | Lengfeld | Waidmannssteige (WA) | 50 |
| 3 | Lengfeld | Nord Teil B (WA/ MI) | 230 |
| 4 | Steinbach. | Waldfriedhof/ 3 Pappeln (WA) | 45 |
| 5 | Versbach | Vierwinden (WA) | 50 |

ARRONDIERUNGEN

BAULANDBMOBILISIERUNG – SCHWERPUNKT HUBLAND



Stadtteil für > 4.500 EW

Baurechtschaffung 2013 - 2017 (2.800 WE)
davon Anteil Hubland 50% mit ca. 1.350 WE

Geförderter Wohnungsbau 2010 - 2017 (200 WE)
davon Anteil Hubland 70% mit ca. 150 WE

Wohnbaupotentiale bis 2025 ca. 1.150 WE
davon geförderter Wohnungsbau ca. 235 WE

09/2017



Bedarf an Wohnraum ist weiterhin dringlich – Entwicklungen liegen aktuell sogar leicht über den Prognoseansätzen



steigende Mieten & Preise - Engpässe in der Wohnraumversorgung in nahezu allen Marktsegmenten



kontinuierlicher Rückgang an sozial gefördertem Wohnungsbau



**Baurechtschaffung für Wohnflächen ca. 500 WE/ p.A. (2013-2017)
Baugenehmigungen für Wohnprojekte ca. 650 WE/ p.A. (2014 -2017)**



ca. 2.500 WE aktuelle Wohnflächenpotentiale – deren Umsetzung ist abhängig von der Bewältigung verschiedenster Hemmnisse.



Weitere Wohnflächenaktivierungen sind erforderlich. Besonderer Bedarf im Bereich des bezahlbaren Wohnens.

2013

2030

Bedarf an neuem Wohnraum (obere Variante)

Prognose + 9.400 WE = 550 WE/p.A.

2018

Wohnflächenentwicklung:

Baurechtschaffung
(ca. 2.800 WE 2013-2017)
ca. 550 WE/p.A.

Genehmigung inkl. § 34 BauGB
(ca. 2.550 WE 2014-2017)
ca. 640 WE/p.A.

Wohnflächenpotentiale (WP):

Nachverdichtungsstrategien und
Aktivierung privater Baulücken

Kurzfristige WP Baurecht 2018-2019
+ ca. 1.000 WE

Mittelfristige WP Baurecht 2019 ff.
+ ca. 2.200 WE

Langfristig WP kontinuierliche Prüfung

WOHNFLÄCHEN-
ENTWICKLUNGSPLAN



- ✓ Ausrichtung des Wohnungsneubaus
- ✓ Mobilisierung von Bauland / Flächenerwerb



- ✓ Kooperation mit den Akteuren am Würzburger Wohnungsmarkt



- ✓ Verstärkter geförderter Wohnungsbau: Sozialbauquote und abgestimmtes Belegungsmanagement



- ✓ Festlegung städtebaulicher Standards und Qualitäten sowie energetischer Anforderungen



- ✓ Förderung spezieller Zielgruppen (z.B. Familien, Senioren, Menschen mit Behinderungen)

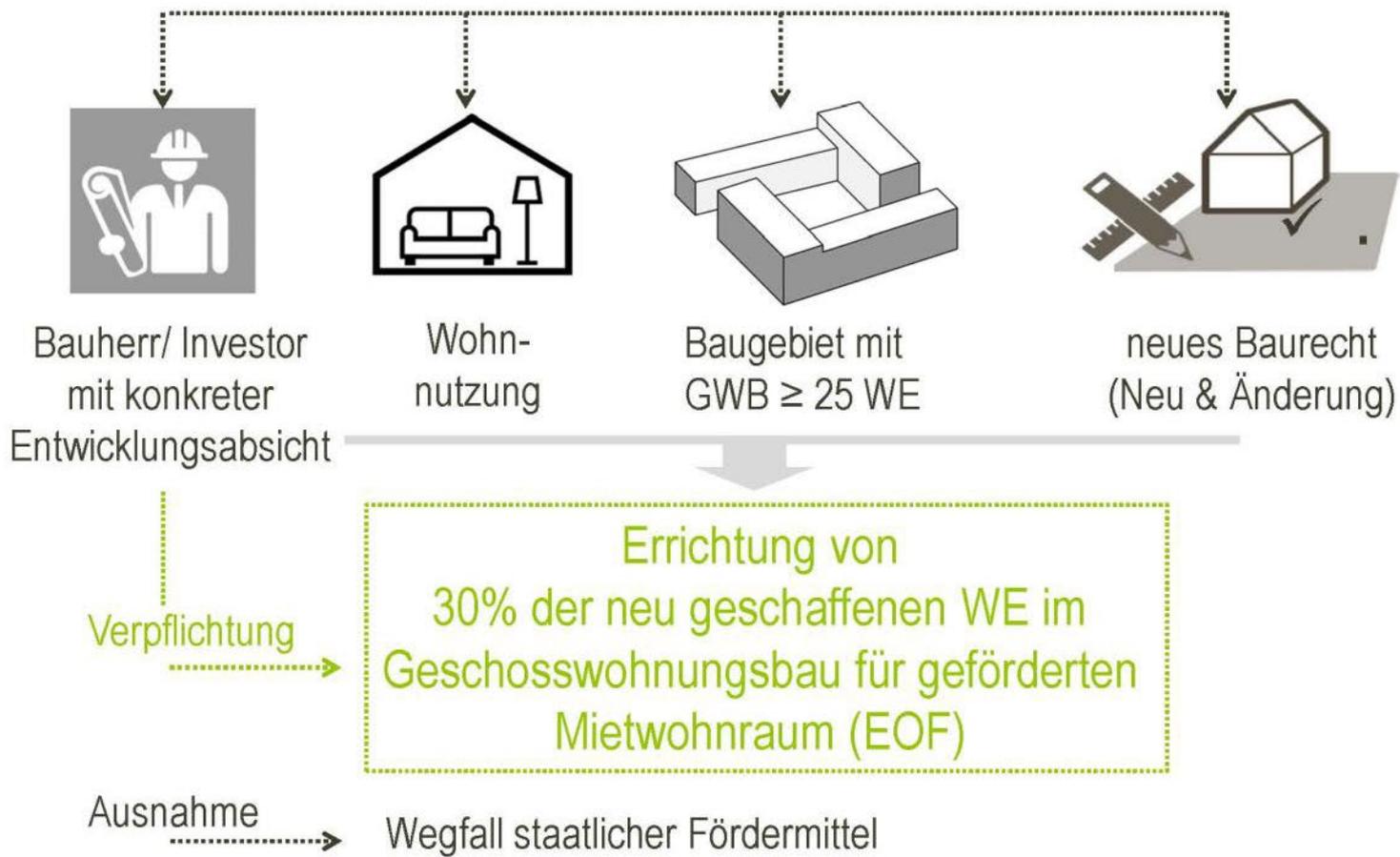


- ✓ Planungsrecht: Instrumente in der Bauleitplanung einsetzen (z.B. Festsetzung von gefördertem Wohnungsbau), soziale Verpflichtungen in städtebauliche Verträge/ Kaufverträge aufnehmen

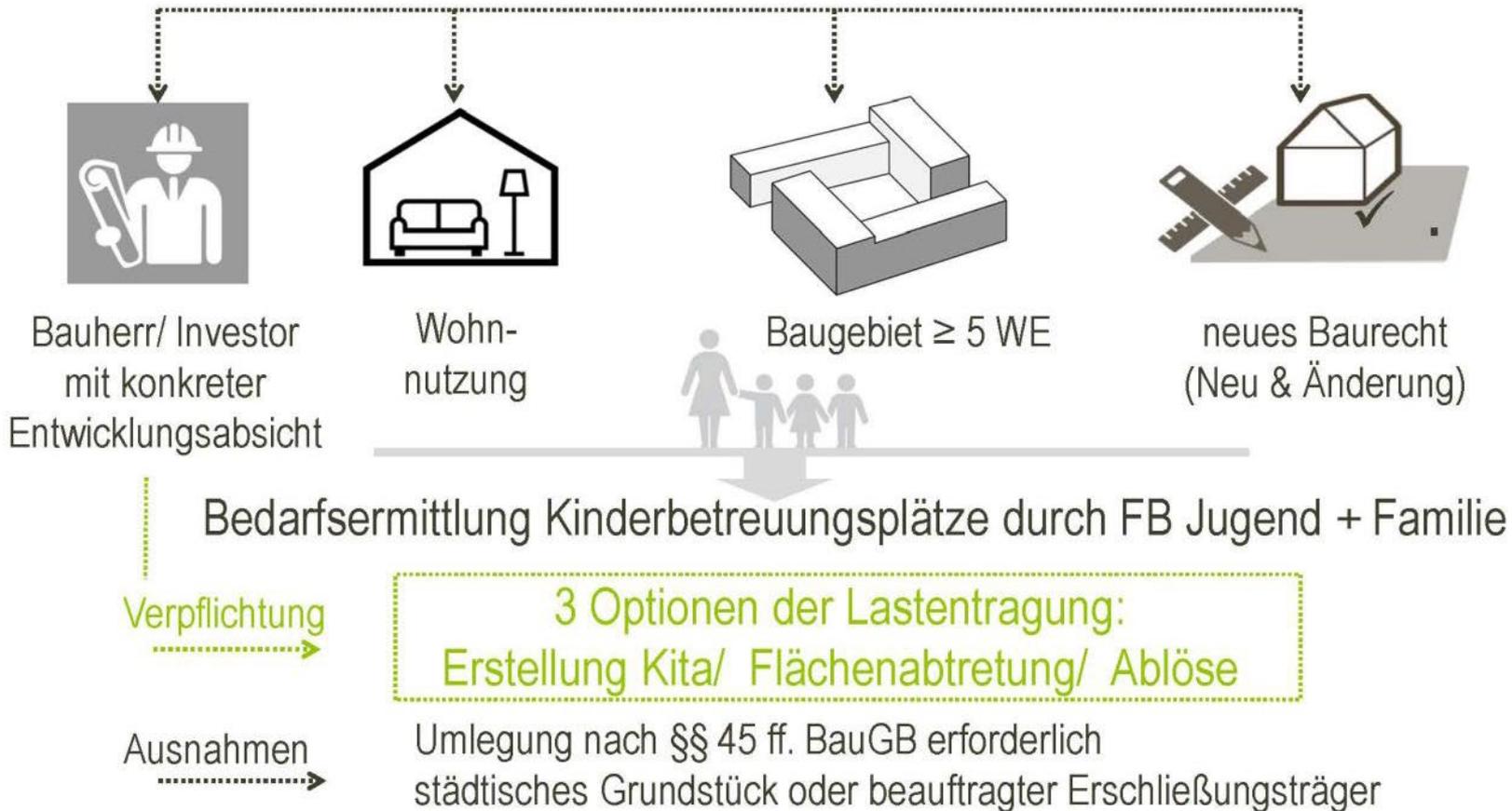


- ✓ Finanzierung regeln: festgelegte Kostenübernahmen, Tragen sozialer Folgekosten, Erschließungsmaßnahmen

ANWENDUNG & VORAUSSETZUNG



ANWENDUNG & VORAUSSETZUNG



Vertragliche Verpflichtung als mehrstufiges Verfahren zum Bebauungsplan

