

Stadt Lindau (B)

Lindau schafft Wohnraum – Strategien gegen die Wohnungsknappheit

Vortrag von

Oberbürgermeister Dr. Gerhard Ecker

bei der Wohnungsbautagung am 19.09.2019 im
Schloss Friedberg



- 1.) **EINFÜHRUNG**
 - Grundlegendes zu Lindau
 - Aufgabenstellung

- 2.) **ISEK**
 - ISEK Lindau 2030
 - Vorteile der Wohnungsmarktanalyse
 - Ergebnisse für Lindau
 - Konkret benötigter Wohnraum
 - Konsequenzen aus der Analyse
 - Zwischenfazit ISEK



- 3.) **STRATEGIEN ZUR WOHNRAUMSCHAFFUNG**
 - **I. Baustein:** SoBON
 - **II. Baustein:** Städtebauliche Entwicklungen
4-Linden-Quartier, Hintere Insel, Bahnflächen Reutin, Oberes Rothenmoos und Zwischenfazit
 - **III. Baustein:** Kommunaler Wohnungsbau - GWG

- 4.) **FAZIT ZUR WOHNRAUMSCHAFFUNG IN LINDAU**



1.) Einführung

Grundlegendes zu Lindau (B)





1.) Einführung

Grundlegendes zu Lindau (B)

- Lindau (B) ist eine Große Kreisstadt mit etwa 25.000 Einwohnern, leichtem Einwohnerzuwachs und eigener unterer Bauaufsichtsbehörde i.S. von Art. 53 Abs. 1 BayBO
- Lindau liegt im und am Bodensee (ca. 33 qkm Stadtgebiet) sowie am Rande der Alpen und des Allgäus mit hohem Freizeitwert
- Lindau ist die größte Stadt im Landkreis Lindau und damit auch am bayerischen Bodensee
- Lindau besteht aus der historischen Inselstadt sowie einer Vielzahl an Ortsteilen mit eigener Identität und Tradition auf dem Festland (dort wohnen auch rund 90 % der Einwohner)



1.) Einführung

Grundlegendes zu Lindau (B)





1.) Einführung

Grundlegendes zu Lindau (B)

- Auf Grund seiner attraktiven Rahmenbedingungen sowie der niedrigen Arbeitslosenquote ist Lindau ein beliebter Wohnort
- Lindau ist eines der beliebtesten Tourismusziele in Bayern; die Übernachtungszahlen stiegen im Zeitraum von 2010 bis 2018 um 40 % auf über 1 Mio. Übernachtungen / Jahr
- Lindau ist auch ein starker Wirtschaftsstandort mit großen Firmen wie Liebherr, Continental oder Cooper Standard



1.) Einführung

Aufgabenstellung

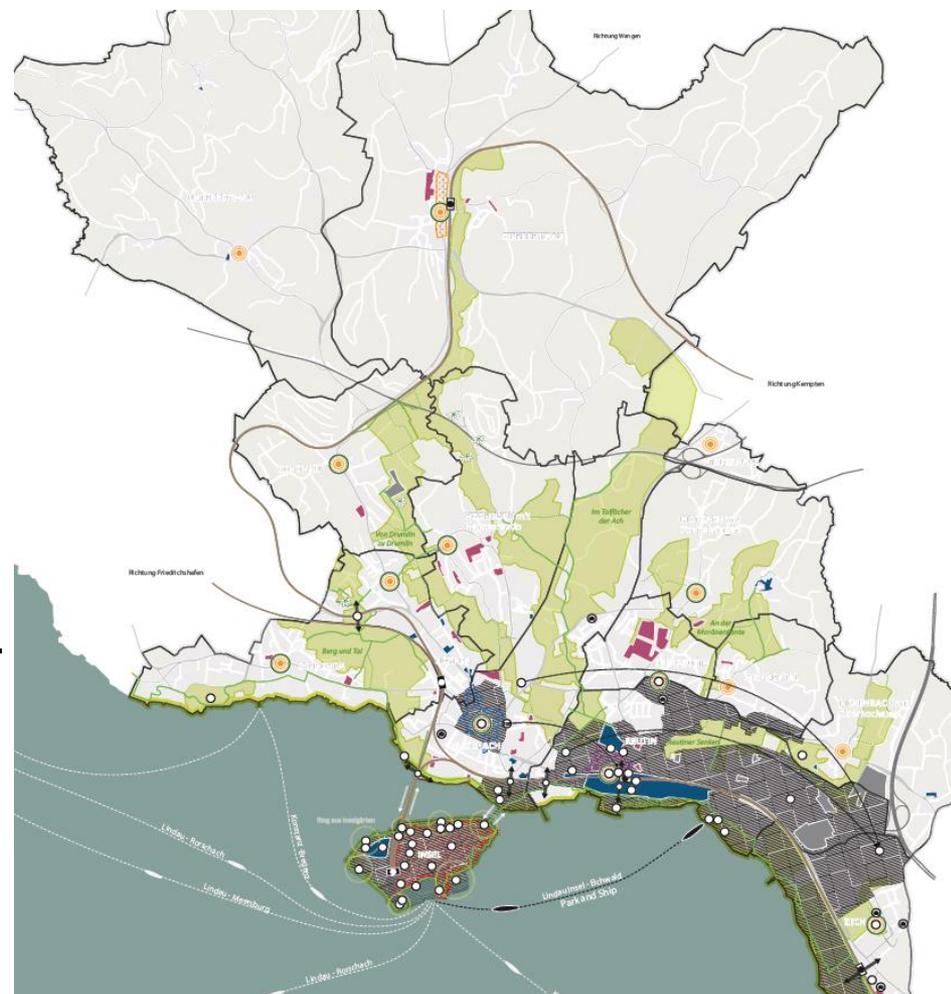
- In Lindau wurden jahrzehntelang zu wenige Wohnungen gebaut und notwendige Infrastrukturprojekte nicht umgesetzt
- Druck auf den Wohnungsmarkt stieg daher immer weiter an
→ Wohnraum wurde sehr knapp
- Durch die 2-Bahnhofslösung (Insel und Reutin) werden große Brachflächen auf der Insel und in Reutin frei
- **Aufgabe war:** Die Veränderungen und Entwicklungen in einem **integrierten Konzept** zusammenzufassen und Lindau auf die Zukunft auszurichten



2.) ISEK

ISEK Lindau 2030

- Im Jahre 2015 Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Lindau 2030“ (ISEK)
- Grundlage für sämtliche nachfolgende Stadtentwicklung
- Möglichkeit um die Öffentlichkeit frühzeitig einzubinden
- Wesentlicher Baustein:
Wohnungsmarktanalyse

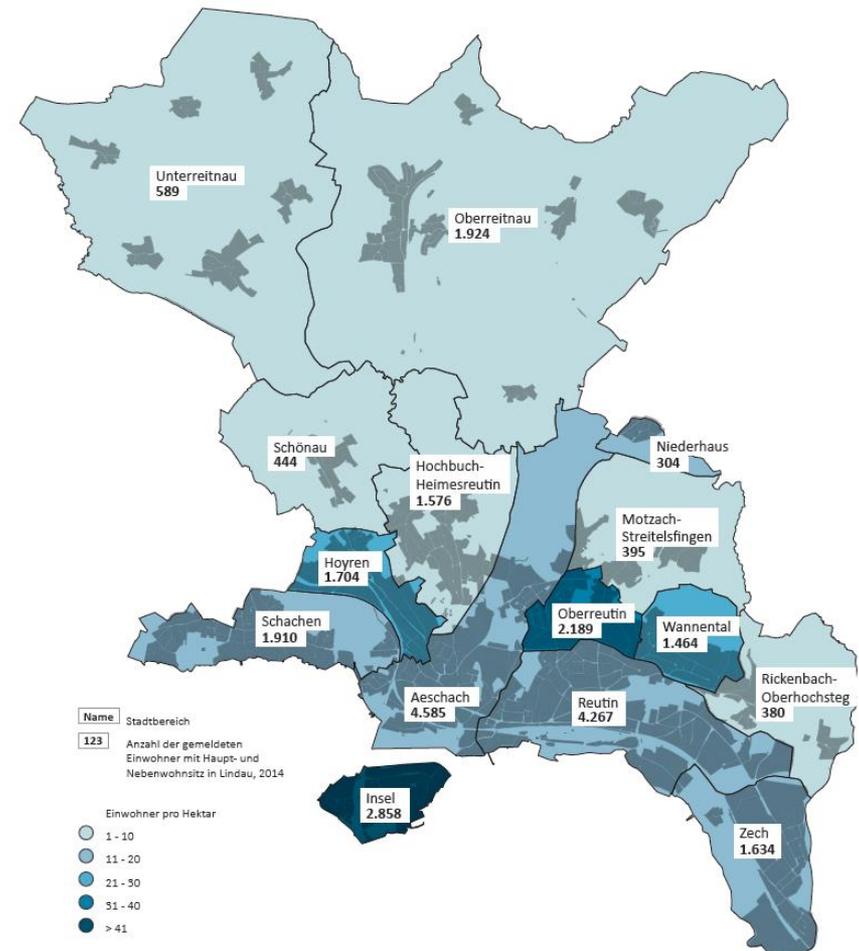




2.) ISEK

Vorteile der Wohnungsmarktanalyse

- Sie zeigt nachvollziehbar auf, wie hoch der Bedarf an Wohnraum ist → Fakten statt Gefühl!
- Schafft belastbare Grundlage für die Stadtentwicklung und für Planungen zur Umsetzung von Wohnbauprojekten
- Argumentationshilfe im politischen Prozess und in der Diskussion mit der Öffentlichkeit





2.) ISEK

Ergebnisse für Lindau

Wohnungsbedarf 2030

Einwohner 2030 ¹⁾	25.540 EW
Haushaltsgrößen 2030 ²⁾	1,80 Pers./HH
Haushalte	14.189 HH
Flexibilitätsreserve (3%) ²⁾	426
Soll-WE-Bestand 2030	14.615 WE
Verfügbarer WE-Bestand 2011 ³⁾	12.582 WE
WE-Überhang/-defizite 2011 - 2030	- 2.033 WE
WE Fertigstellungen 10.05.2011 bis Ende 2014 ⁴⁾	267 WE
WE-Überhang/-defizite 2015 - 2030	- 1.766 WE
Jährlicher Bedarf im Durchschnitt (15 Jahre)	118 WE



Konkret benötigter Wohnraum

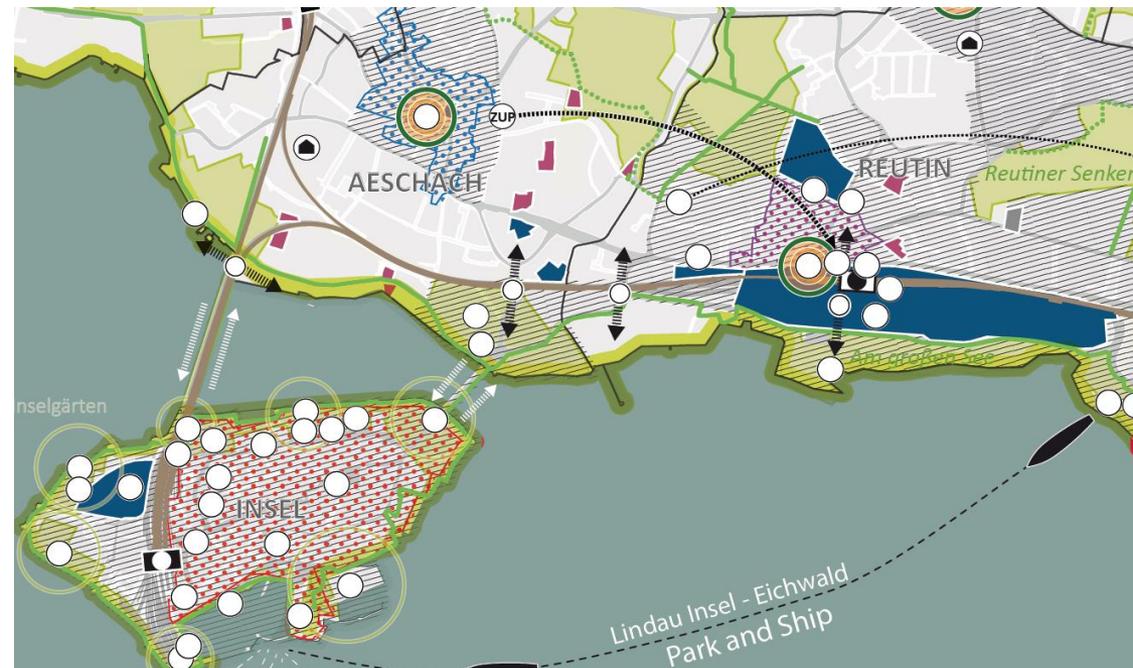
- Konkret wurde ermittelt, dass in Lindau überdurchschnittlich viele Einfamilienhäuser (EFH) vorhanden sind (68% des Wohnungsbestandes, damit weit über vergleichbaren Städten wie Kempten mit 26%)
- Eigentlicher Bedarf besteht bei **3-Zimmer-Wohnungen**
→ 27.7 % des Wohnungsbestandes bei 33,3 % an 2-Personen-Haushalten (2015)
- Überhang an großen 4-Zimmer-Wohnungen → 30,6 % Wohnungsbestand bei 24,5 % an Haushalten mit 3 und mehr Personen
- Anteil an kleinen 1-2 - Zimmer-Wohnungen durchschnittlich



2.) ISEK

Konsequenzen aus der Analyse

- Niederschlag der Ergebnisse bei der Konzeption von **Fokusprojekten** im ISEK!
- **TATSÄCHLICHE UMSETZUNG DER PROJEKTE!**





2.) ISEK

Zwischenfazit ISEK

- ISEK ist dabei die unabdingbare Grundlage für die künftige Stadtentwicklung – fachlich wie politisch!
- Fachbeiträge wie die **Wohnungsmarktanalyse** zeigen, wo wir stehen und wo wir hin müssen
- Es ermöglicht, größere und aus Sicht der Stadtentwicklung wichtige Projekte bereits vorab zu diskutieren, zu informieren und stellt die Weichen, diese Projekte dann umsetzen zu können



3.) Strategien zur Wohnraumschaffung

I. Baustein: SoBoN - Grundsatzbeschluss

- Wesentlicher Voraussetzung zur Schaffung des benötigten Wohnraums ist auch die Anwendung der neu eingeführten Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)
- SoBoN-Grundsatzbeschluss im Mai 2017 → kommt bei allen kommenden Entwicklungen zum Tragen
- In BPlan-Verfahren ab 1.000 m² Geschossfläche für Wohnen zwingend anzuwenden



3.) Strategien zur Wohnraumschaffung

I. Baustein: SoBoN - Inhalte

- Bis zu 60% der planbedingten Bodenwertsteigerungen dürfen für SoBoN-Maßnahmen herangezogen werden
- Notwendige soziale Infrastruktur anrechenbar (KITAs, Schulen
→ gesamtstädtische Bedarfsanalyse!)
- Notwendige Erschließungsmaßnahmen (Straßenausbau, Rad-/Fußwege)
- Grünflächen und Spielplätze
- 30 % der entstehenden Wohnbaufläche muss als geförderter Wohnraum (EOF) entstehen; Einkommensstufe I bis III zu je 1/3



3.) Strategien zur Wohnraumschaffung

I. Baustein: SoBoN - Beispiel

- Beispielprojekt mit 409 Wohneinheiten in Lindau-Reutin von privatem Investor in Abstimmung mit Stadt (4-Linden-Quartier)
- davon 136 geförderte Wohnungen (teilweise Übernahme durch städtische GWG)
- Neue 6-gruppige KITA durch Investor betriebsbereit zu schaffen
- Großer öffentlicher Spielplatz mit 2.600 m²
- Neue Rad- und Fußwegeverbindungen im und am Rande des Quartiers
- Große öffentlich zugängliche Freibereiche



3.) Strategien zur Wohnraumschaffung

I. Baustein: SoBoN - Zwischenfazit

- SoBoN sorgt für dringend benötigten Wohnraum für kleine und mittlere Einkommen, auch in hochpreisigen Wohnungsmärkten
- Möglichkeit zur Attraktivierung des öffentlichen Raums und zur Stärkung städtischer Infrastrukturen
- Damit stehen die baulichen Entwicklungen allen Bevölkerungsgruppen zur Verfügung → erhöht die politische und gesellschaftliche Akzeptanz für diese Bauprojekte
- Stadt und öffentliche Hand werden von den Folgekosten erheblich entlastet



3.) Strategien zur Wohnraumschaffung

II. Baustein: Städtebauliche Entwicklungen

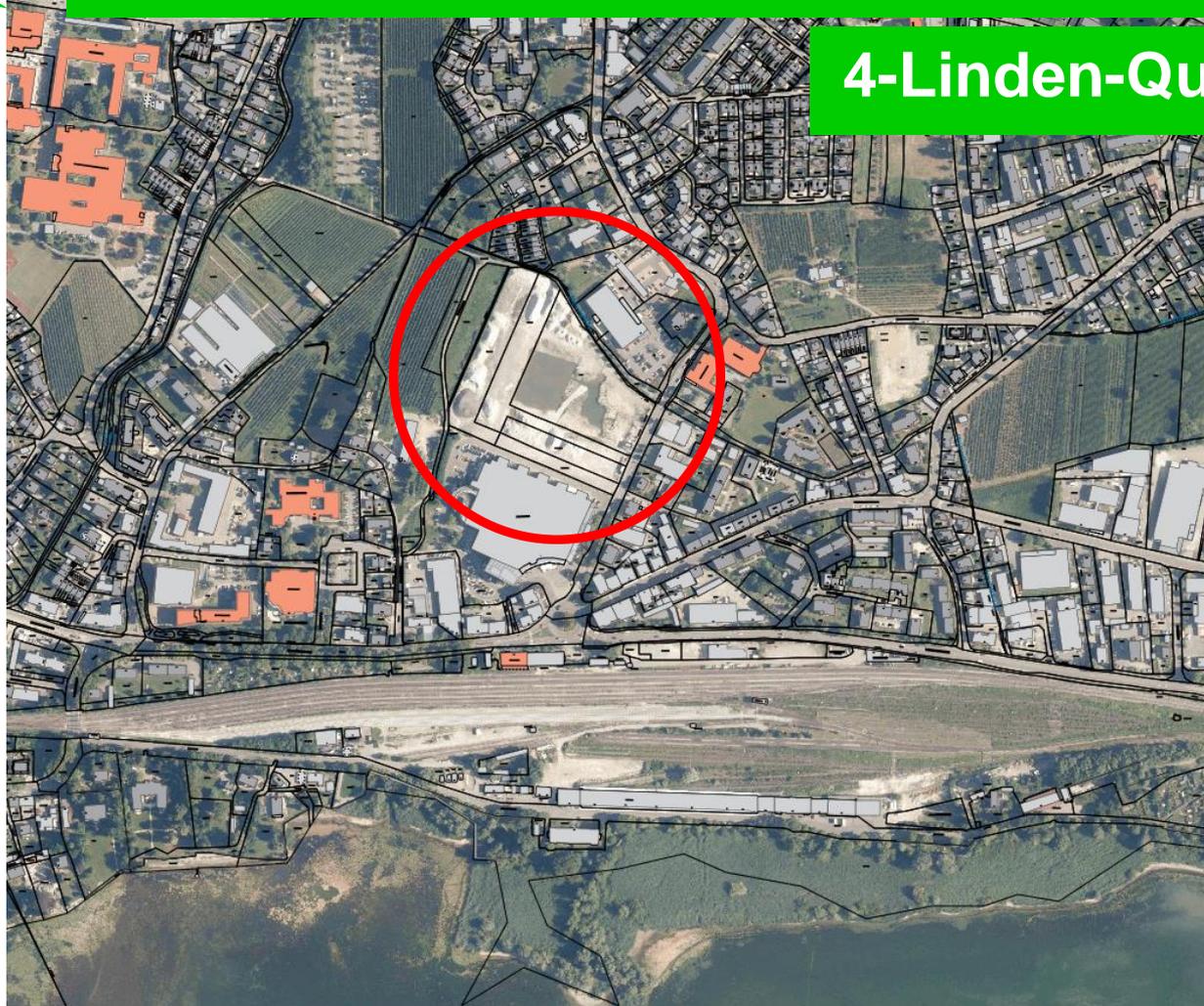
- Umsetzung städtebaulicher Entwicklungen gemäß ISEK
- Dabei: **Grundsatz der Innenentwicklung** (Grundsatzbeschluss Juni 2018); sämtliche große Entwicklungen auf
→ **Konversionsflächen, insbesondere Bahnbrachen**
- Förderkulisse schaffen, z.B. Städtebaufördermittel
- Wettbewerbsverfahren, anschließend Rahmenpläne
→ informelle Planungen (sind meist förderfähig)!
- Zu allen relevanten Planungsabschnitten Bürgerbeteiligung!
- Erst dann Bebauungspläne und SoBoN



3.) Strategien zur Wohnraumschaffung

II. Baustein: Städtebauliche Entwicklungen

4-Linden-Quartier





3.) Strategien zur Wohnraumschaffung

II. Baustein: Städtebauliche Entwicklungen

4-Linden-Quartier

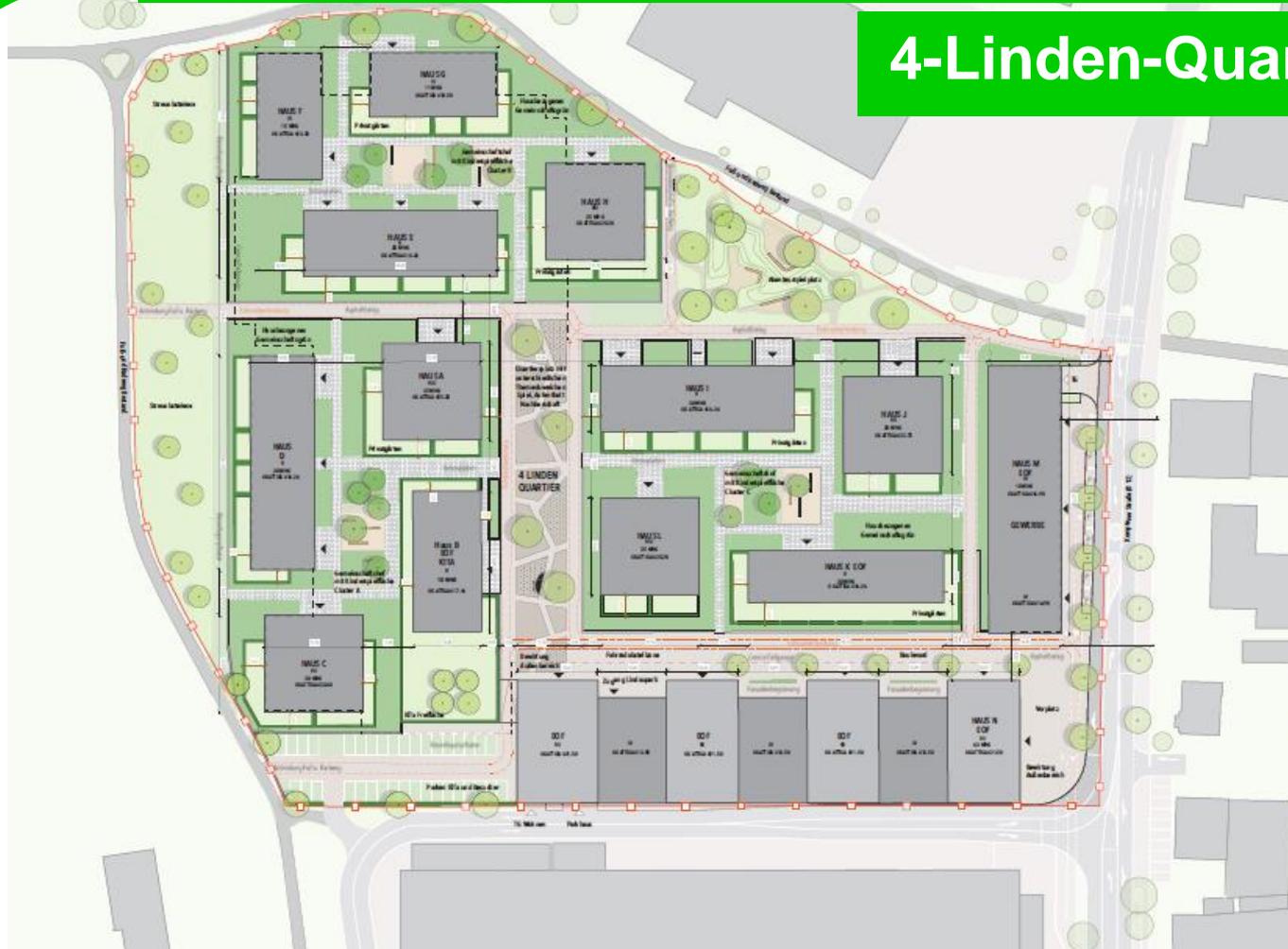
- Ehemaliger Produktionsstandort der Firma Engie (ehemals Cofely Refridgeration) → Verlagerung des Produktionsbetriebes ins Gewerbegebiet (Erhalt Arbeitsplätze, Entlastung des Berliner Platzes vom LKW-Verkehr)
- Etwa 3,3 ha vollversiegelte Fläche
- Zentrale Lage im künftigen Zentrum Reutins mit fußläufiger Anbindung an neuen Fernbahnhof und Stadtbus
- Gesamtes Stadtgebiet (Insel, Zentrum Aeschach, Zentrum Reutin, Gewerbegebiet) gut zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar
- Zudem Möglichkeit Einkaufszentrum Lindaupark zu erweitern



3.) Strategien zur Wohnraumschaffung

II. Baustein: Städtebauliche Entwicklungen

4-Linden-Quartier





3.) Strategien zur Wohnraumschaffung

II. Baustein: Städtebauliche Entwicklungen

4-Linden-Quartier





3.) Strategien zur Wohnraumschaffung

II. Baustein: Städtebauliche Entwicklungen

4-Linden-Quartier





3.) Strategien zur Wohnraumschaffung

II. Baustein: Städtebauliche Entwicklungen

Hintere Insel

- Erweiterung der Inselstadt in moderner Form
- Auf Bahnflächen und Parkplatz (> 600 Stellplätze)
- EU-weiter Wettbewerb 2016, anschließend detaillierter Rahmenplan
- Zuerst Gartenschau 2021
- Nachfolgend Bebauung
- Ca. 900 WE für 1.800 Einw.





3.) Strategien zur Wohnraumschaffung

II. Baustein: Städtebauliche Entwicklungen

Hintere Insel

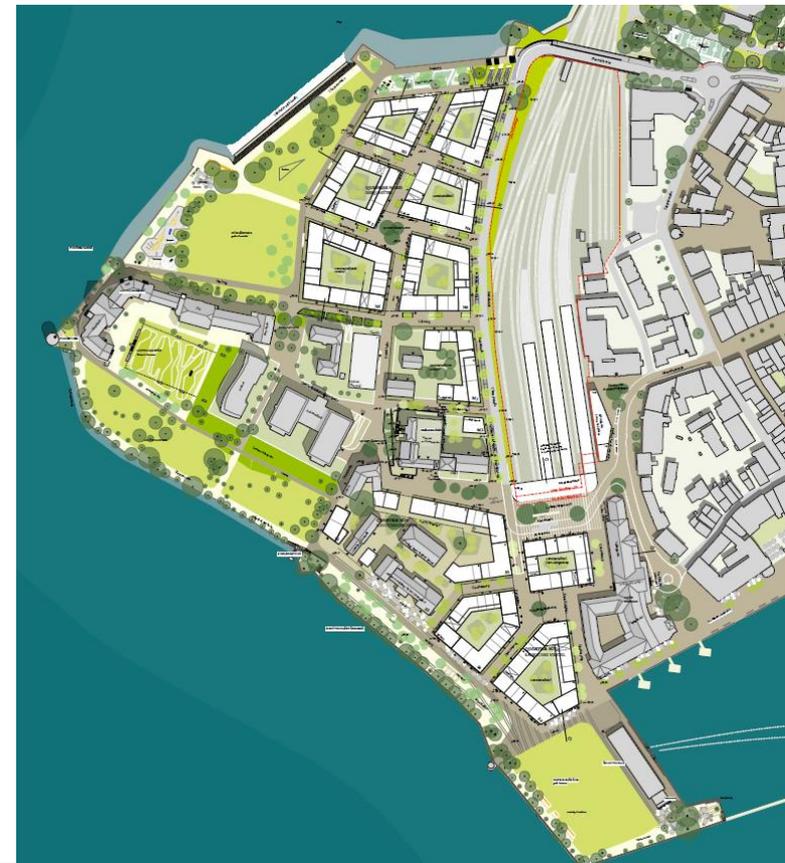




3.) Strategien zur Wohnraumschaffung

II. Baustein: Städtebauliche Entwicklungen

Hintere Insel

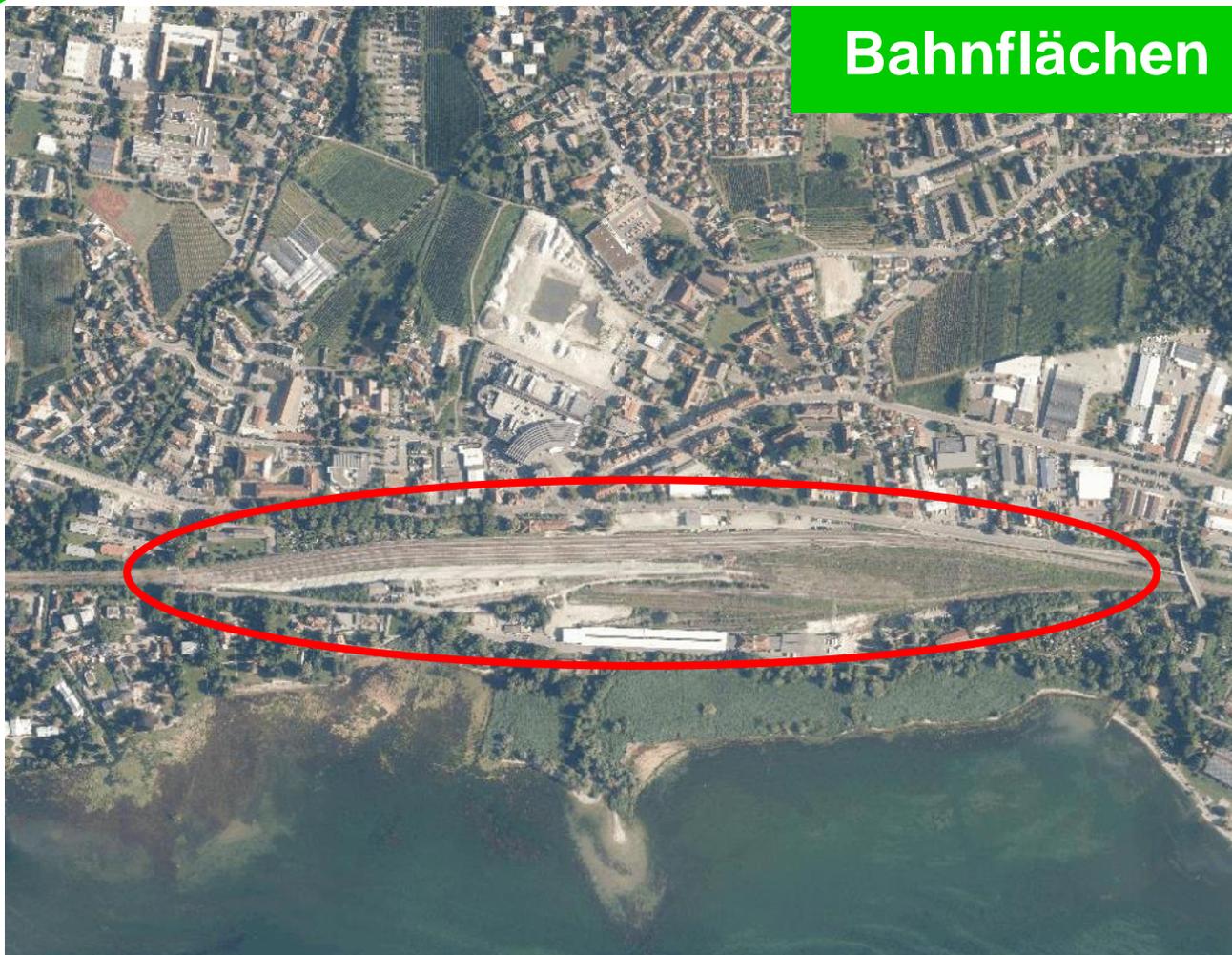




3.) Strategien zur Wohnraumschaffung

II. Baustein: Städtebauliche Entwicklungen

Bahnflächen Reutin





3.) Strategien zur Wohnraumschaffung

II. Baustein: Städtebauliche Entwicklungen

Bahnflächen Reutin

- Im Zuge der 2-Bahnhofslösung wird der südliche Teil des Gleiskörpers zurückgebaut und steht für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung
- Fläche etwa 11 ha
- Aktuell: Durchführung der **vorbereitenden Untersuchungen**
→ **Städtebaufördermittel** für kommende Entwicklung
- Auch: **Aktualisierung der Wohnungsmarktanalyse**
→ wo stehen wir, was brauchen wir?
- Ab 2020/21 städtebaulicher Wettbewerb analog Hintere Insel



3.) Strategien zur Wohnraumschaffung

II. Baustein: Städtebauliche Entwicklungen

Oberes Rothenmoos





3.) Strategien zur Wohnraumschaffung

II. Baustein: Städtebauliche Entwicklungen

Oberes Rothenmoos

- Insgesamt etwa 7 ha große Fläche in Norden von Reutin
- Vorhabenträger: Städtische GWG und privater Investor
- Zwischen 300 und 400 WE im Geschosswohnungsbau
- Ca. 40 Einfamilienhäuser (aktuell einziges größeres Bauvorhaben mit EFH in Lindau)
- KITA (ca. 95 Kinder)
- SoBoN!



3.) Strategien zur Wohnraumschaffung

Zwischenfazit Städtebauliche Entwicklungen

- Klare Ableitung der Projekte aus dem ISEK
- Konsequente Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen
- Regelmäßige Überprüfung von Analysen (z.B. Wohnungsmarktanalyse vor größeren Entwicklungen)
- Durchführung von Wettbewerben und Anwendung von informellen Planungsinstrumenten stärkt politische und gesellschaftliche Akzeptanz
- SoBoN sorgt für soziale Durchmischung und Akzeptanz der Projekte in der Öffentlichkeit



3.) Strategien zur Wohnraumschaffung

III. Baustein: Kommunaler Wohnungsbau

GWG

GWG als strategischer Partner der Stadt Lindau

Städtische Grundstücke werden bevorzugt zum Verkehrswert an die städtische Tochter verkauft. Der Grund hierfür ist die mögliche Einflussnahme der Stadt auf die Art der Bebauung, Bauanträge, Mietwohnungen, geförderter Wohnraum und den Bedarf.

Sowie der Satzungszweck der GWG „Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung“.



3.) Strategien zur Wohnraumschaffung

III. Baustein: Kommunalen Wohnungsbau

GWG

Umgesetztes Projekt Holdereggenstraße 19 a und b

Ehemaliges städtisches Grundstück

Bezug Juli 2017

39 Mietwohnungen:



davon 21 öffentlich gefördert



davon 31 Seniorenwohnungen
und acht Familienwohnungen





3.) Strategien zur Wohnraumschaffung

III. Baustein: Kommunalen Wohnungsbau

GWG

Laufendes Projekt Hoeckle

Ehemaliges städtisches Grundstück
Fertigstellung in 2020

Insgesamt 67 Mietwohnungen:

- ➔ davon 54 öffentlich gefördert
- ➔ zusätzlich zwölf Reihenhäuser und Doppelhaushälften





3.) Strategien zur Wohnraumschaffung

III. Baustein: Kommunalen Wohnungsbau

GWG

Geplantes Projekt Bauhof

(Städtisches Grundstück)

Hier übernimmt die GWG in enger Abstimmung mit dem Stadtbauamt die Grundstücksentwicklung von der ersten Idee über den städtebaulichen Wettbewerb, B-Planverfahren bis hin zur Realisierung der Gesamtmaßnahme mit ca. 160 Wohnungen





3.) Strategien zur Wohnraumschaffung

III. Baustein: Kommunaler Wohnungsbau

GWG

Bereits realisierter Neubau auf ehemaligen städtischen Flächen

2015 - 2019: 137 Mietwohnungen

Joseph-von-Eichendorff-Straße 1, 3	40 WE	30 EOF
Leiblachstraße 35	11 WE	9 EOF
Holdereggengasse 19 a und b	39 WE	21 EOF
Schulstraße 20 - 24	21 WE	
Ludwig-Kick-Straße 60 - 64	26 WE	

Gesamt	137 WE	60 EFO
---------------	---------------	---------------



3.) Strategien zur Wohnraumschaffung

III. Baustein: Kommunaler Wohnungsbau

GWG

Aktueller Neubau auf ehemaligen städtischen Flächen

Aktuell im Bau 208 Mietwohnungen

Hoeckle-Areal	67 WE	54 EOF
Münchhof	78 WE	63 EOF
Reutiner Straße 36	36 WE	36 EOF
Immanuel-Kant-Straße 27	27 WE	18 EOF
Gesamt	208 WE	171 EOF



3.) Strategien zur Wohnraumschaffung

III. Baustein: Kommunaler Wohnungsbau

GWG

Geplanter Neubau auf ehemaligen städtischen Flächen

Aktuell in Planung, Umsetzung ca. 6 Jahre

Stadtgärtnerei	60 WE	40 EOF
Bauhof	160 WE	90 EOF
Grenzsiedlung	9 WE	6 EOF
Oberes Rothenmoos	60 WE	40 EOF
Oberes Rothenmoos Coca-Cola	52 WE*	52 EOF
Cofely	136 WE*	136 EOF
<u>Bürgermeister-Thomann-Weg</u>	<u>35 WE</u>	<u>15 EOF</u>
Gesamt	512 WE	379 EOF

* aus SoBoN



4.) Fazit zur Wohnraumschaffung in Lindau

- ISEK und Wohnraumanalyse bilden die strategische Grundlage für die Stadtentwicklung
- Flächenpotentiale → **Konversionsflächen, insbesondere Bahnbrachen**, werden konsequent beplant
- Zunächst informelle Planungen, dann Rechtspläne
- Sozialgerechte Bodennutzung ist ein Schlüssel zur gesellschaftlichen und finanziellen Bewältigung der städtebaulichen Entwicklungen
- Leistungsstarke GWG als strategischer Partner unterstützt die Stadt in erheblichem Maße bei der Schaffung des benötigten Wohnraums



Vielen Dank!