**Stadt Weiden i.d.OPf.** Weiden i.d.OPf., 30.04.2019
Stadtplanungsamt

# Vorlagebericht

**an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**

## *Tagesordnungspunkt:*

**Wohnbaulandentwicklung Turnerbundgelände**
**- Informationen zu Festlegung eines nachhaltigen Wohnungsmixes**
**- Sachstand zu Planungen der Wohnbaulandentwicklung**

**Vorgang: BPA Beschlüsse 13.02.2019 (NÖ), 05.12.2018 und 07.06.2018**
**Auch Teil der Umsetzung des Stadtratsbeschlusses Nr. 47 vom 01.04.2019**

## *Sachstandsbericht:*

Es wurde erkannt, dass als Bedarfsschwerpunkte große Wohnungen für Familien und kleine Wohnungen, insbesondere für Einpersonenhaushalte vorliegen. Die Wohnungen sollten barrierefrei, über alle Wohnungsgrößen hinweg mit einem hinreichenden Anteil auch rollstuhlgerecht ausgestattet sein.

Als Vorschlag für den Wohnungsmix wurde festgehalten, dass die Zusammensetzung des Bedarfs wohl zwischen den beiden zu Verfügung gestellten Datensätzen vermutet werden kann (Wohnungsaufteilung von Leistungsempfängern sowie Wohnungsanfragen bei Wohlfahrtsorganisation). Die genaue Zusammensetzung soll in der Vorlage für den Stadtrat über die Auslobungsinhalte des Wettbewerbs konkretisiert und ggf. hinsichtlich strategisch formulierter Angebotsschwerpunkte, bspw. für junge Familien, angepasst werden.

Als strategische Antwort der Stadt auf den demografischen Wandel wird vorgeschlagen, 3 und 4 Zimmer-Wohnungen für (junge) Familien als weiteren Angebotsschwerpunkt zu ergänzen, d. h. diesen Anteil entsprechend zu erhöhen. Geprüft werden sollen auch Möglichkeiten, ggf. geförderten Mitwohnraum für größere Einheiten in Form von verdichteten Einfamilienhäusern zur Verfügung zu stellen. Insbesondere Familien sind „bis in die Mitte der Gesellschaft“ förderfähig (Stichwort „Schwellenhaushalte“).

Der Vorschlag der Verwaltung für den Wohnungsmix der geförderten Wohnungen unter Berücksichtigung der strategischen Komponente lautet:
Ca. 65% // 1+2 Zimmerwohnungen
Ca. 15% // 3 Zimmerwohnungen
Ca. 13% // 4 Zimmerwohnungen
Ca. 7% // 5 Zimmerwohnungen

Die Nennung eines Anteils an rollstuhlgerechten Wohnungen im Wohnungsmix bedarf noch weiterer Abstimmung.
Die Umsetzung der Planungen bildet auch den ersten konkreten Mosaikstein zur Bewältigung der Aufgabe „Schaffung und zur Verfügungstellung von Wohnraum für einkommensschwache Haushalte“. Die Stadt Weiden i.d.OPf. übernimmt hier im Sinne des Stadtratsbeschlusses vom 01.04.19 Vorbildfunktion und stellt die Weichen für einen nachhaltigen Wohnungsmix der zudem auch der strategischen Stadtentwicklung dienen soll.

Im BPA-Beschluss vom 07.06.18 wurde die moderne Wohnform Mehrgenerationenwohnen als Teil der Vorgabe für die Wettbewerbsbeiträge aufgeführt. Die Verwaltung hat von dem Weidener Verein „Calendula“ – Jung und Alt wohnen gemeinsam in Weiden e.V. Informationen über die Mehrgenerationenhaus-Konzeption des Vereins erhalten. Diese soll beispielhaft als Grundlage für die Wettbewerbsbearbeitung zur Verfügung gestellt werden. Die Schaffung eines Angebots für besondere Wohnformen soll Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe sein.

Der Rahmen der Zusammenstellung der Wettbewerbsaufgabe soll auch die mögliche Nutzung förderfähiger Gemeinschaftsräume durch weitere Personen umfassen, insb. da bereits vom Vereinskartell Hammerweg der Wunsch nach einem Treffpunkt geäußert wurde. Es soll deshalb geprüft werden, ob eine Übernahme der Funktionen nicht förderschädlich ist.

Im Gespräch mit Wohlfahrtsverbänden und Vereinen wurde seitens eines Wohlfahrtverbandes auch eine mögliche Zusammenarbeit angesprochen. Diese ist grundsätzlich vorstellbar.

Folgend werden weitere Informationen zum Planungstand aufgeführt:
Die Beauftragung an ein geeignetes Büro zur Betreuung des städtebaulichen und hochbaulichen Wettbewerbs (Beauftragung: NÖ BPA-Beschluss vom 13.02.19) ist erfolgt. Ein erster Termin hat am 29.04.19 stattgefunden. In der ersten überschläglichen Zeitplanung des Büros, die während der Betreuung noch genauer ausgearbeitet werden soll, wird ein Abschluss der Betreuung etwa zum Jahreswechsel 2019/2020 antizipiert. Über den weiteren Verlauf und die Zeitplanung wird die Verwaltung den Stadtrat auf dem Laufenden halten.

Die vertiefende Untersuchung der bei einer Beprobung des Umweltamts identifizierten Schlacke auf dem Gelände (siehe Vorlagebericht für den BPA vom 05.12.18) soll anschließen an die Aufklärung eventueller Kampfmittelvorkommen zunächst durch eine Luftbildanalyse beginnen. Im Rahmen dieser Untersuchung soll zur Schaffung der weiteren Planungssicherheit auch eine Baugrunduntersuchung beauftragt werden, wenn diese wirtschaftlich sinnvoll erscheint.

Standort (Stromversorgung): Für die Erschließung des Gebietes erfolgte die Teilnahme an einem Ortstermin anlässlich eines Bauvorhabens in der Nachbarschaft zusammen mit der Abt. Liegenschaften, Stadtwerke Weiden und Vorhabenträger. Das Ergebnis ist, dass für die zukünftige Stromversorgung des Planungsgebiets Anlagenstandorte außerhalb des Gebiets in Betracht gezogen wurden. Im Falle der Umsetzung könnte somit voraussichtlich eine evtl. entsprechend benötigte Fläche im Plangebiet mit anderen Nutzungen überplant werden.

## *Beschlussvorschlag:*

Mit dem Vorgehen der Verwaltung besteht Einverständnis.

Folgender Wohnungsmix soll in der Aufgabenstellung für den Wettbewerb „Wohnbaulandentwicklung ehemaliges Turnerbundgelände“ für den Anteil der zu schaffenden geförderten Wohnungen für einkommensschwache Haushalte hinterlegt werden:

Ca. 65% // 1+2 Zimmerwohnungen
Ca. 15% // 3 Zimmerwohnungen
Ca. 13% // 4 Zimmerwohnungen
Ca. 7% // 5 Zimmerwohnungen

Damit ist auch der strategische Bedarf der Stadt (Angebot für junge Familien) berücksichtigt.

Für größere Wohneinheiten soll die Verwaltung prüfen, ob Angebote im verdichteten Einfamilienhausbau förderfähig sind.

Der Anteil an rollstuhlgerechten Wohnungen ist von der Verwaltung bedarfsgerecht festzulegen.

Zur Einbeziehung von Mehrgenerationenwohnen in die Auslobungsinhalte des Wettbewerbs sollen zur Verfügung gestellte Informationen beispielhaft für eine mögliche Wohnnutzung verwendet werden.

Die Verwaltung prüft die Möglichkeit förderfähige Gemeinschaftsräume förderunschädlich auch für Vereinszwecke zu öffnen.

Die Verwaltung beauftragt die Aufklärung eventueller Kampfmittelvorkommen im Planungsgebiet.

Die Verwaltung beauftragt eine vertiefende Untersuchung der Altlasten und zur Schaffung der weiteren Planungssicherheit nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine Baugrunduntersuchung.

## *Bau- und Planungsausschuss:*

( ) beratend (x) beschließend

(x) öffentlich ( ) nichtöffentlich

## *Anlagen:*

Wohnungsmix-Auszug aus Gesprächsgrundlage