

Workshop Stadtumbau

Lösungsstrategien gegen sinkende Monitoringbereitschaft

Bedeutung des Monitorings in Magdeburg

in Hinblick auf die Erstellung bzw. Fortschreibung des ISEK

Datengrundlagen

Amt für Statistik:

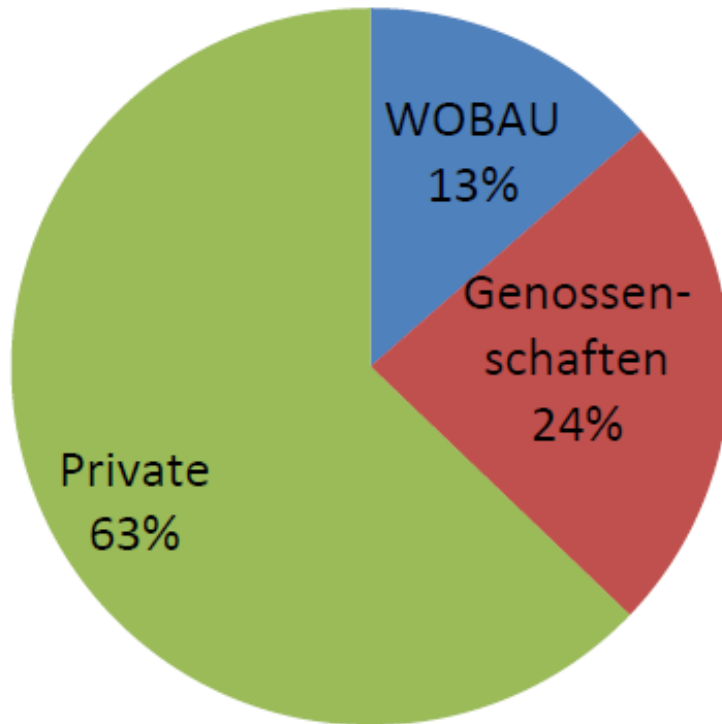
- Bevölkerungsdaten
- Wohnungsdaten; Baualter, Gebäudetypen etc.
- Bautätigkeit
- Soziales
- Kommunalfinanzen

Stadtplanungsamt:

- Leerstand im Geschosswohnungsbau

Datengrundlagen

Verteilung Wohnungsbestand
in Magdeburg
ca. 143.500 WE

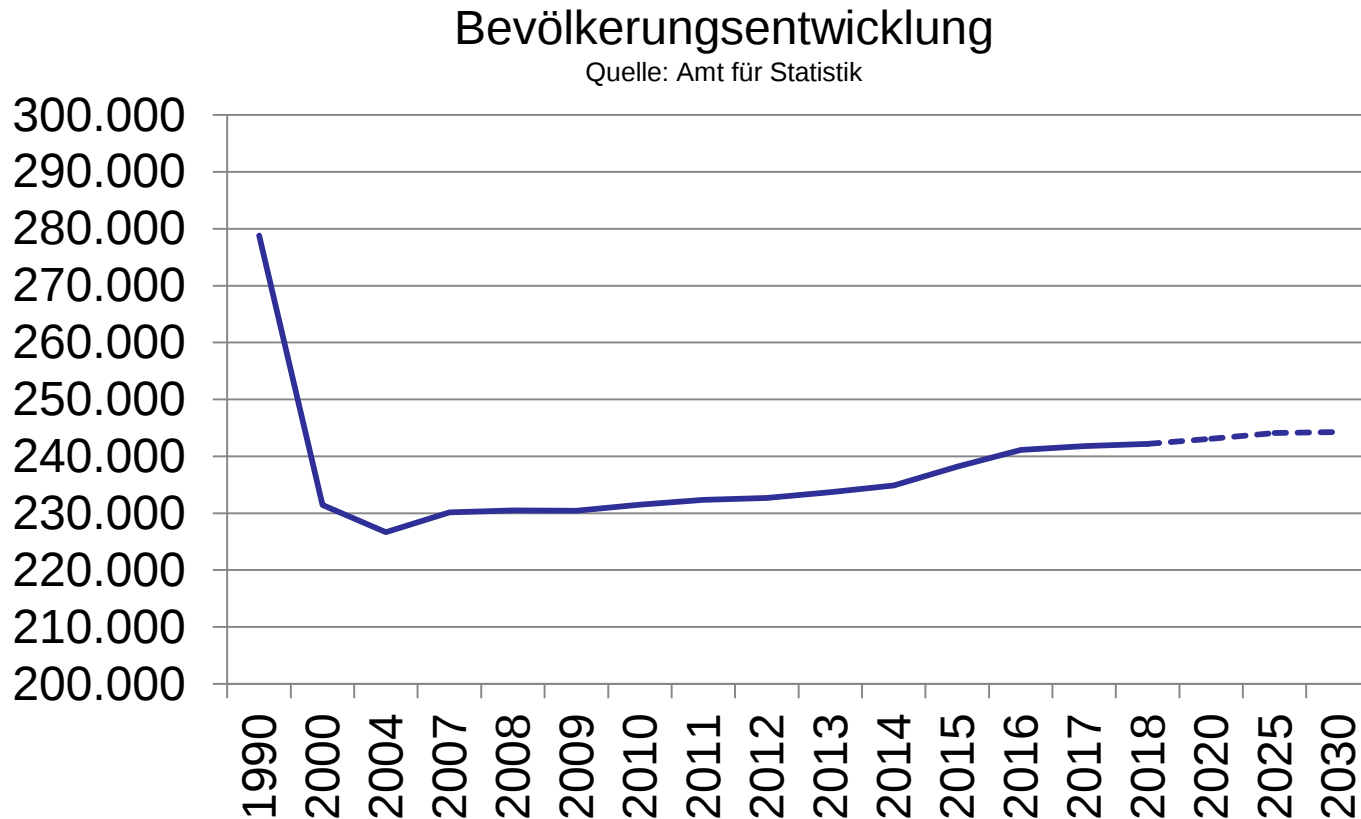


Kooperation mit WU zur
digitalen Datenlieferung

Private: unregelmäßige
Begehung mit Hilfe von Praktikanten

Sammlung und Auswertung der Daten
mit Hilfe einer Datenbank

Aufgabe von Integrierten Entwicklungskonzepten



Wandel von schrumpfender zu moderat wachsender Stadt

Aufgabe von Integrierten Entwicklungskonzepten

Neue Herausforderungen der Stadtentwicklung:

- Klimawandel
- Zuwanderung
- Kosten des Wohnens

- Kulturhauptstadtbewerbung
- Verkehrswende

Grundlage

Handlungsfelder des ISEK

- Demografische Entwicklung
- Bauen und Wohnen
- Soziale, kulturelle und technische Infrastruktur
- Wirtschaft und Arbeitsplätze

Themenfelder des Indikatorenkataloges

- Demografische Entwicklung
- Bauen und Wohnen
- Soziales
- Kommunalfinanzen

Nutzung der Daten zur Fortschreibung des ISEK

...am Beispiel Kapitel „Wohnungsmarkt“

Indikatoren der Begleitforschung

- Wohnungsbestand
- Wohnungsleerstand
- Eigentumsstruktur
- Wohnbaugeschehen

Aussagen im ISEK

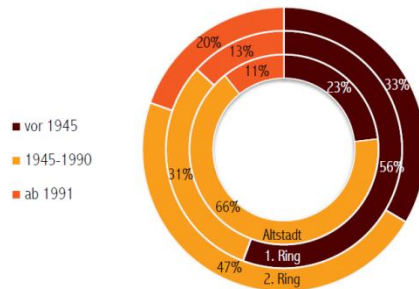
- Wohnbauflächenreserven
- Wohnungsmarktprognose
- Wohnflächenbedarf
- Trends der Wohnungsmarktnachfrage

Kapitel Wohnungsmarkt im ISEK

Stadt- bereiche	WE in EFH und ZFH	WE in MFH	Gesamt WE	Anteil an Gesamt	Anteil in EFH und ZFH
Altstadt	99	10.124	10.223	7 %	1 %
1. Ring	3.817	61.557	65.394	46 %	6 %
2. Ring	21.092	46.749	67.841	47 %	31 %
Gesamt	25.008	118.450	143.458	100 %	17 %

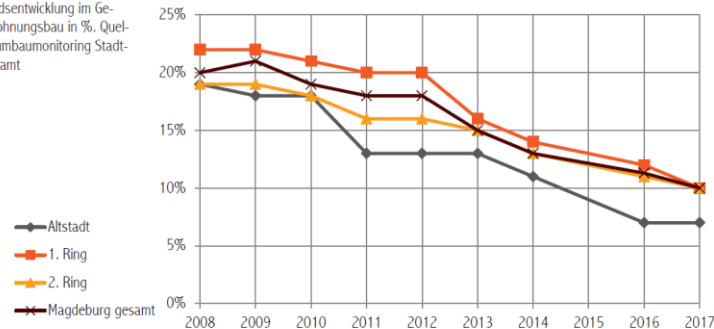
Verteilung des Wohnungs-
bestandes 2017. Quelle: Amt für
Statistik der Landeshauptstadt
Magdeburg

Baualter nach Stadtgebieten.
Quelle: Amt für Statistik der
Landeshauptstadt Magdeburg

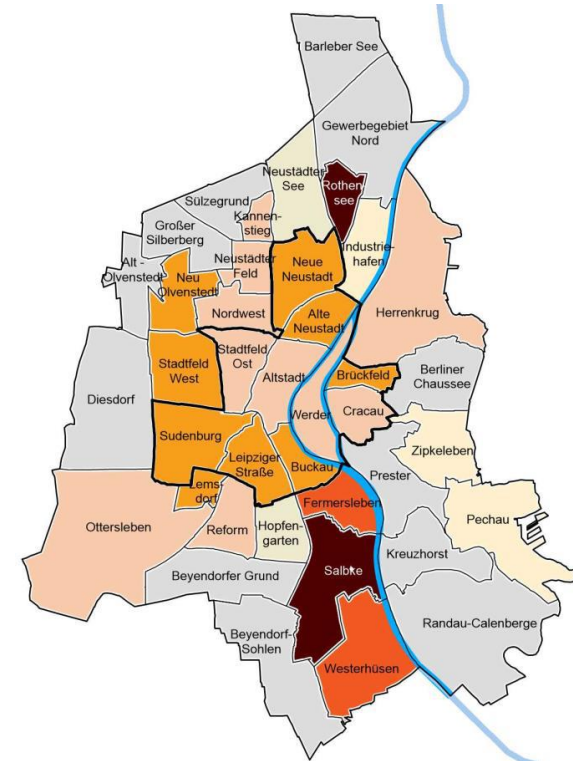


Wohnungsbestandsentwicklung

Leerstandsentwicklung im Ge-
schosswohnungsbau in %. Quel-
le: Stadumbaumonitoring Stadt-
planungsamt



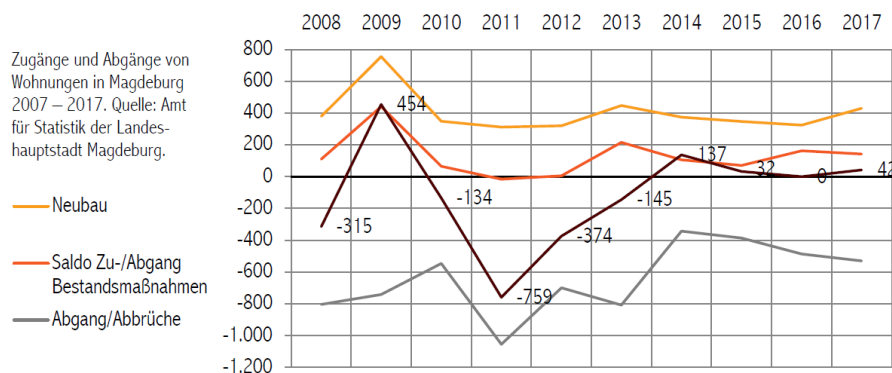
Leerstandsverteilung



Leerstandsentwicklung

Kapitel Wohnungsmarkt im ISEK

Abgleich mit....



Zugänge und Abgänge von Wohnungen in Magdeburg 2007 – 2017. Quelle: Amt für Statistik der Landeshauptstadt Magdeburg.

Legend:

- Neubau
- Saldo Zu-/Abgang Bestandsmaßnahmen
- Abgang/Abbrüche

... aktuellem Wohnungsbaugeschehen

	Altstadt			1. Ring				2. Ring				Σ
	EFH	MFH		EFH		MFH		EFH		MFH		
												
B-Pläne	0	400	0	38	0	970	0	221	137	310	0	2.076
Bau-lücken	0	23	0	53	0	107	0	148	0	50	0	381
F-Plan Wohner	0	0	0	276	180	800	340	711	1.373	920	56	4.656
F-Plan Misch	155	0	155	60	0	693	0	488	73	570	0	2.194
Σ	155	423	155	427	180	2.570	340	1.568	1.583	1.850	56	9.307

Aktivierbare Wohnbauflächen nach Zahl der Wohnungen (gerundet)¹⁴. Die Bezeichnung EFH umfasst auch Zweifamilienhäuser sowie verdichtete Stadthausbebauung. Die Angaben nach F-Plan beziehen sich auf den Arbeitsstand Neuaufstellung FNP 2030 im April 2019.

 Flächenrecycling
 Flächenneu-inanspruchnahme

...Potentialflächen

Ableitung Wohnungsmarktprognose und Handlungsfelder

6.3 Wohnungsmarktprognose 2030

Der Wohnungszugang wird entsprechend der Bestandsentwicklung der Jahre 2008 bis 2017 mit jährlich 370 Wohnungen durch Neubau und 120 Wohnungen durch Maßnahmen im Bestand¹⁵ angesetzt. Nach diesen Annahmen kommt es im Prognosezeitraum 2018-2030 zu einem Zugang von 6.370 Wohnungen.

Die aktuelle Baudynamik in der Landeshauptstadt erreicht allerdings schon fast diese Dimension: rund 5.000 Neubauwohnungen sind bereits planerisch in Vorbereitung oder auch bereits baulich in Umsetzung.¹⁶

Baurecht	Wohnungen in MFH	Wohnungen in EFH/ZFH
In Bau	470	
Rechtskräftiger Bebauungsplan	650	250
Laufendes B-Plan-Verfahren	1.715	650
B-Plan in Vorbereitung	650	
Baurecht § 34 BauGB	660	
Gesamt	4.145	900

Abrisse im Rahmen des Städtebauförderprogramms Stadtumbau werden perspektivisch vorerst keine entscheidende Rolle mehr spielen. Zum Jahresende 2017 lagen Fördermitelanträge für den Abriss von rund 300 Wohnungen vor.

Im Saldo ist aus heutiger Sicht bis zum Prognosejahr 2030 ein Zuwachs im Wohnungsangebot der Landeshauptstadt um mindestens 6.070 Wohnungen auf 149.528 Wohnungen wahrscheinlich. Entsprechend der Prognose zur Haushaltsentwicklung (vgl. Kapitel 4.4) und unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von mindestens 3 %¹⁷ liegt der angenommene Wohnungsbedarf im Jahr 2030 bei 150.669.

Jahr	ca. Wohnungsbestand	ca. Wohnungsbedarf*	ca. Unterdeckung
2030	149.500	150.700	1.200

* Haushaltsprognose zzgl. Fluktuationsreserve.

Handlungsfeld: Die Landeshauptstadt Magdeburg betreibt ein differenziertes Wohnungsmarktmonitoring insbesondere mit Blick auf sich abzeichnende Neubaubedarfe und vorhandene Wohnbaulandreserven.

Grundsätze der Wohnbauflächenentwicklung: Die Landeshauptstadt Magdeburg steuert die Wohnbauflächenentwicklung im Interesse attraktiver, wirtschaftlich sinnvoller und ökologisch nachhaltiger Strukturen:

- Flächenreserven in der Altstadt und im 1. Ring werden entsprechend des Leitbildes einer verdichteten Innenstadt mit Vorrang entwickelt. Unter den Wohnbauflächen im 2. Ring haben jene Entwicklungspriorität, die im Einzugsbereich des schienengebundenen Nahverkehrs liegen. Darüber hinaus setzt die Landeshauptstadt auf Flächenrecycling und ein haushälterisches Flächenmanagement.
- Die zur thermischen Entlastung der Stadt erforderlichen Frischluftschneisen bleiben von einer Bebauung ausgenommen. (s. Kapitel 2.4)
- Bei der Vergabe kommunaler Bauflächen ist die konzeptionelle Qualität des geplanten Bauprojektes Bestandteil der Vergabeentscheidung.
- Die Stadt nutzt ihre Wohnbauflächenentwicklung als strategisches Instrument der Familienbildung und Familienbindung.
- An besonders prägnanten Wohnbaupotentialen entlang der Elbe (unter Beachtung der Hochwasserproblematik), in der Altstadt und in historischer Industriearchitektur werden qualitativ neue Wohnangebote und experimentelle Wohnformen für besondere Nachfragegruppen entwickelt. Die Architektur an diesen Standorten prägt das Stadtbild und unterliegt hohen baukulturellen Ansprüchen.

Lenkung von Investoreninteressen bzw. Entwicklungsvorstellungen der Stadt



„Kleiner Stadtmarsch“
ca. 260 WE



„Bereich Heumarkt“
ca. 650 WE



„Prämonstratenserberg“ 120 WE



„Luisenturm“ 120 WE



„ehem. Altstadt Krankenhaus“ 50 WE

Stadtratsanfragen

- A 0038/18
„Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, welcher Bedarf an Wohnraum in der Landeshauptstadt zukünftig besteht....günstiger Wohnraum in der Landeshauptstadt ist schon fast zur Mangelware geworden...“
- A 0036/18
„Der Oberbürgermeister wird beauftragt...einen Maßnahmenplan für einen geförderten kommunalen und sozialen Wohnungsbau aufzustellen“
- S 0236/19
Was wird bisher in der LH MD für eine nachhaltige und faire Wohnraumnutzung getan?
- Diskussionen zu einer Hochhauskonzeption etc.

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**

