

Runder Tisch „Preiswerter Wohnraum“

**am 29. Januar 2024
17 bis 19 Uhr**



MARBURG

Die Universitätsstadt

Tagesordnung

- TOP 1 - Begrüßung und Einleitung durch den hauptamtlichen Magistrat
- TOP 2 - Die Umsetzung des Marburger Wohnraumversorgungskonzepts
- TOP 3 - Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung, Wohnungsneubau und Sanierung des Wohnraumbestands der GeWoBau Marburg
- TOP 4 - Austausch und Ausblick zur Weiterarbeit des Runden Tisches



TOP 1 - Begrüßung und Einleitung



MARBURG
Die Universitätsstadt

Tagesordnung

- TOP 1 - Begrüßung und Einleitung durch den hauptamtlichen Magistrat
- TOP 2 - Die Umsetzung des Marburger Wohnraumversorgungskonzepts
- TOP 3 - Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung, Wohnungsneubau und Sanierung des Wohnraumbestands der GeWoBau Marburg
- TOP 4 - Austausch und Ausblick zur Weiterarbeit des Runden Tisches

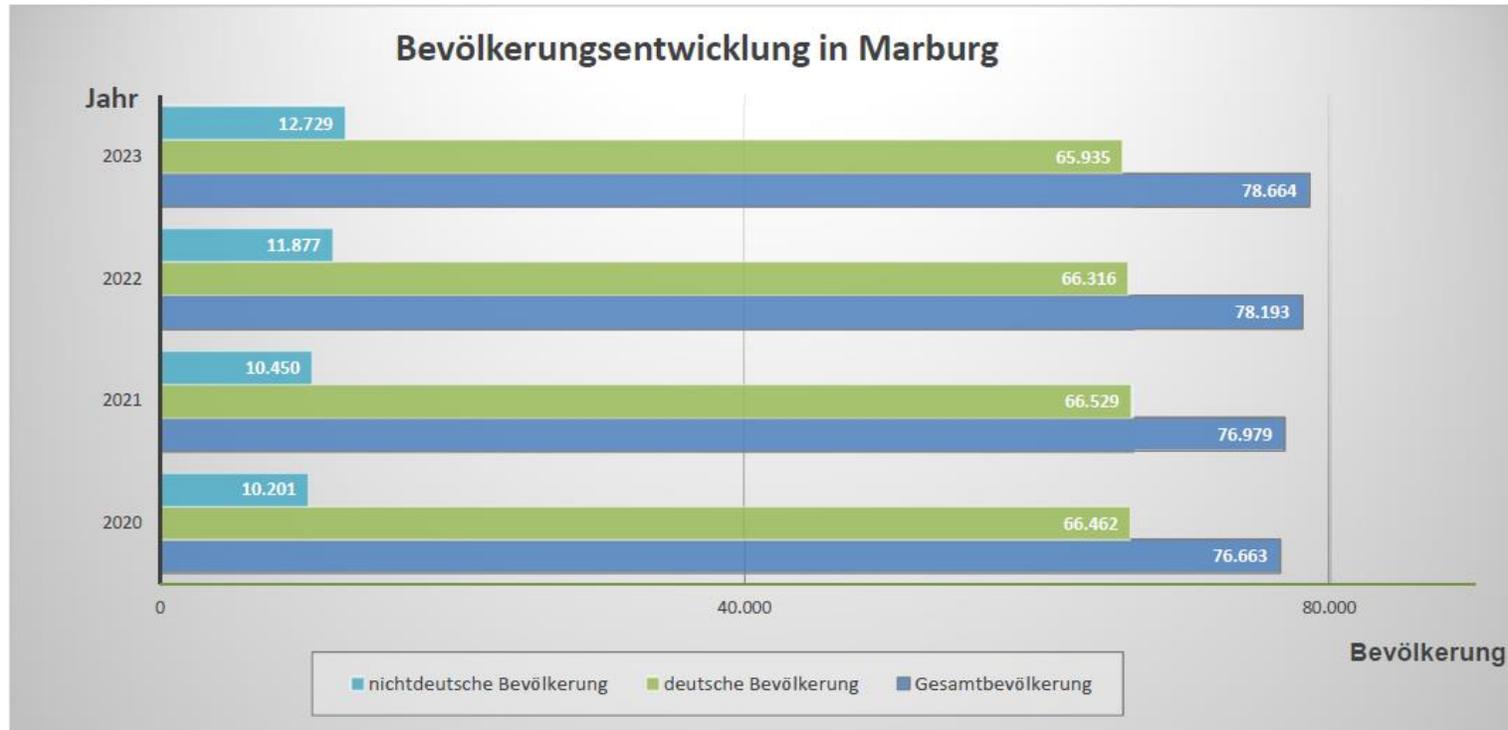


TOP 2 - Die Umsetzung des Marburger Wohnraumversorgungskonzepts

- Manuela Klug
Leiterin des Fachdienstes „Stadtplanung und Denkmalschutz“
- Monique Meier
Sozialplanung, Fachbereich „Soziales und Wohnen“



Bevölkerungsentwicklung



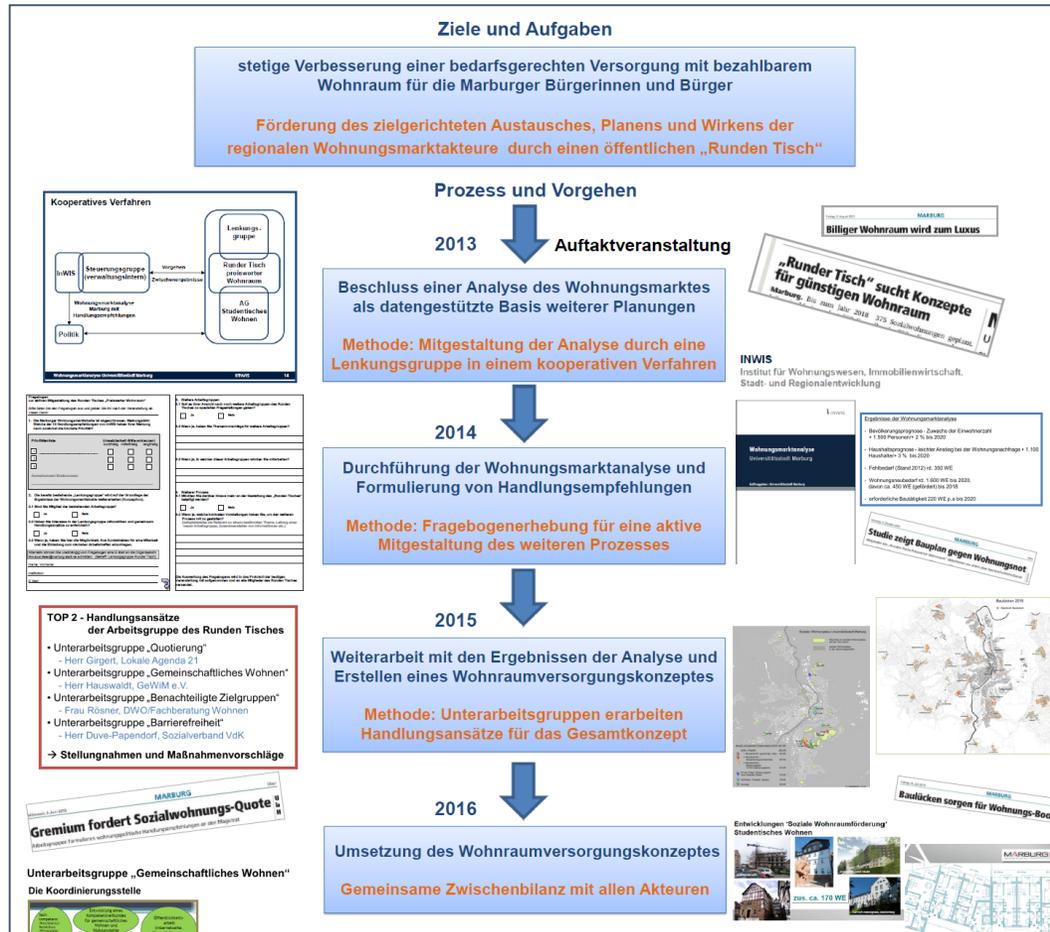
Sozialberichterstattung
www.marburg.de/sozialberichterstattung

Grafik: Sozialplanung der Universitätsstadt Marburg, Sozialberichterstattung 2024, basierend auf der Datenbank des städtischen Fachdienstes Stadtbüro und Standesamt in Kooperation mit der Statistik-Stelle, Stand: jeweils der 31.12.



MARBURG
Die Universitätsstadt

TOP 2 - Die Umsetzung des Marburger Wohnraumversorgungskonzeptes



Runder Tisch „Preiswerter Wohnraum“

- seit 2013
- InWIS Wohnungsmarktanalyse
- Wohnraumversorgungskonzept 2015
- mehrere Prozesse wurden begonnen

Wo stehen wir? Was ist passiert?
Was sind die nächsten Schritte?

GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN IN



Universitätsstadt Marburg

EINE MILIEUSTUDIE



vhwForschung

Fair Wohnen
Ombudsstelle



MARBURG
UNIVERSITÄTSSTADT

Erhöhung der Sozialwohnungs-Quote auf 30 Prozent



AB IN DEN SÜDEN

Leben, Wohnen, Arbeiten
an der Beltershäuser Straße

Wohnen im Westen:

Entwicklung eines neuen Wohnquartiers am Hasenkopf,
Stadtwald / Ockershausen



MARBURG
Die Universitätsstadt

Erkenntnisse



<https://www.vhw.de/publikationen/vhw-schriftenreihe/>

- wohneigentumsinduzierte Familienabwanderung (Seite 29 f)
- eigentumsorientierte Berufspendler*innen mit dem Arbeitsort Marburg können Wunsch nach Eigenheim in benachbarten Gemeinden umsetzen (Seite 108 f)
- Baulandkataster (Empfehlung)
- Studienabsolvent*innen durch bedürfnisgerechte „Wohn- und Infrastruktur an Marburg binden (S.95 f)
- mit 6,7 % Sozialwohnungen am gesamten Wohnungsbestand überdurchschnittlich im Vergleich (Seite 61)



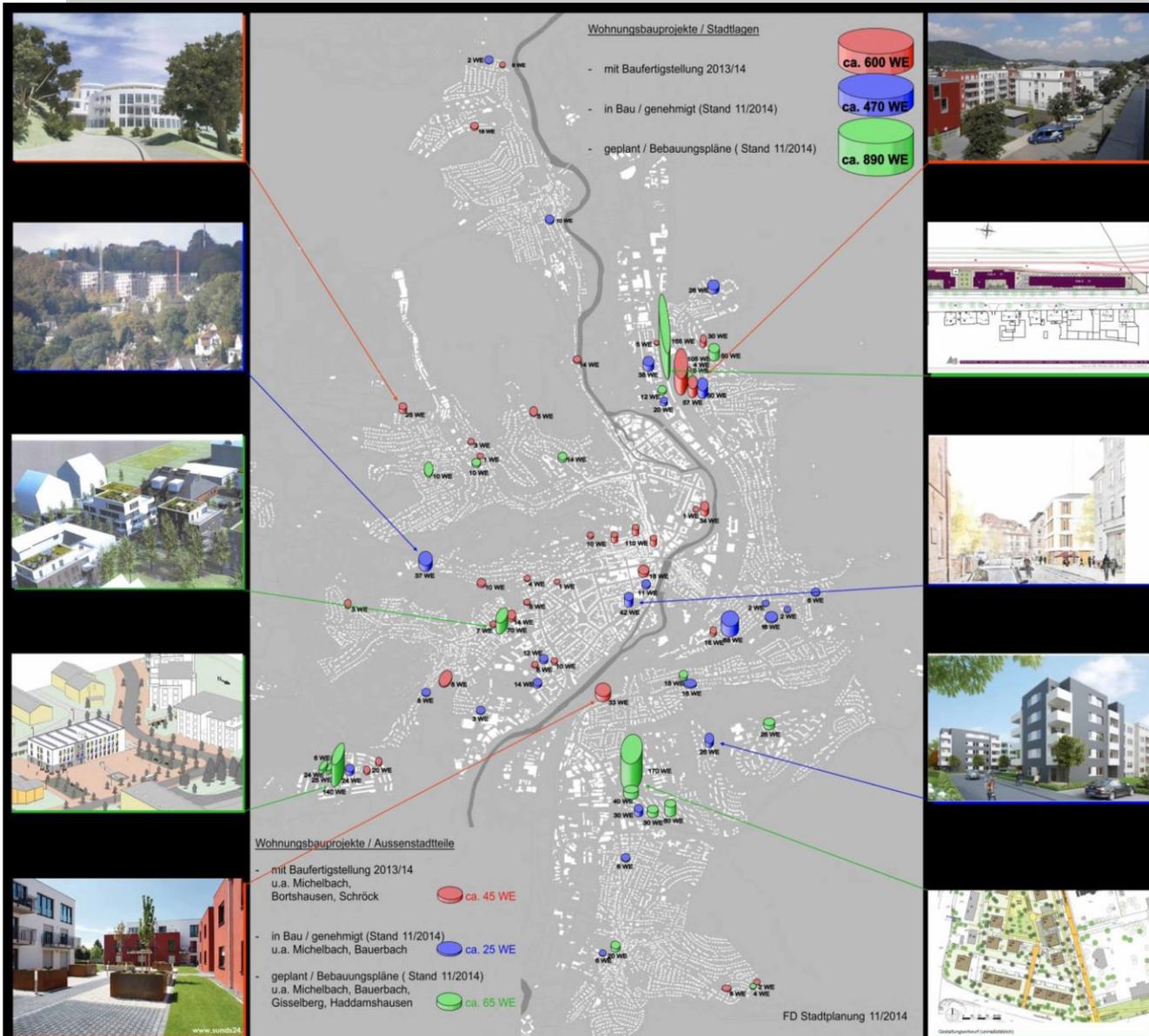
MARBURG
Die Universitätsstadt

TOP 2 - Die Umsetzung des Marburger Wohnraumversorgungskonzepts

- Welche Projekte aus dem Wohnraumversorgungskonzept zur Wohnraumschaffung wurden bereits umgesetzt?
- Welche neuen Projekte und Prozesse wurden für die Schaffung von preiswerten Wohnraum in Marburg seitdem initiiert?



TOP 2: Welche Projekte aus dem WRVK wurden umgesetzt?



Wohnungsbauprojekte in Stadtlagen

Beispiele für geplante Projekte:

- SKV Ockershäuser Allee/Bebauungsplan ca. 70 WE
- Stadtwald 164 WE
- Vitos/Friedrich-Ebert-Straße/170 WE, davon ca. 80 WE gefördert
- Neue Kasseler Straße/165 WE, davon ca. 20 WE gefördert
- Wohnungsbauprojekte (gefördert) der GeWoBaU, die noch nicht im Bau bzw. genehmigt sind ca. 100 WE

Der überwiegende Anteil der realisierten und geplanten Wohnungen ist bzw. wird aufgrund der Stadtlagen im Geschosswohnungsbau realisiert.



MARBURG
Die Universitätsstadt

SKV Ockershäuser Allee / Bebauungsplan (ca. 70 WE)

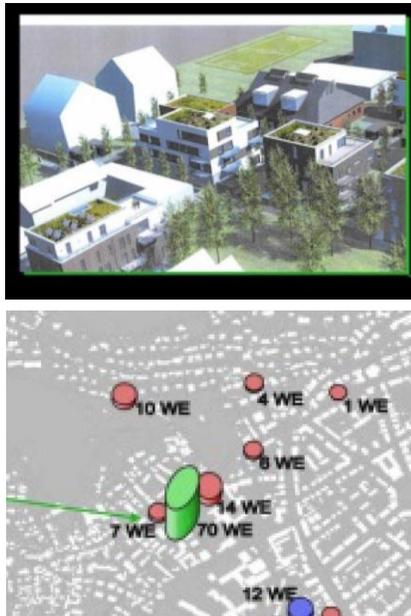


- Fertigstellung Bebauungsplan Nr. 5/15 „Ockershäuser Allee II“
- Rechtskraft seit 30.07.2016
- 50-70 Wohneinheiten geplant
- Fertigstellung der geplanten Wohneinheiten

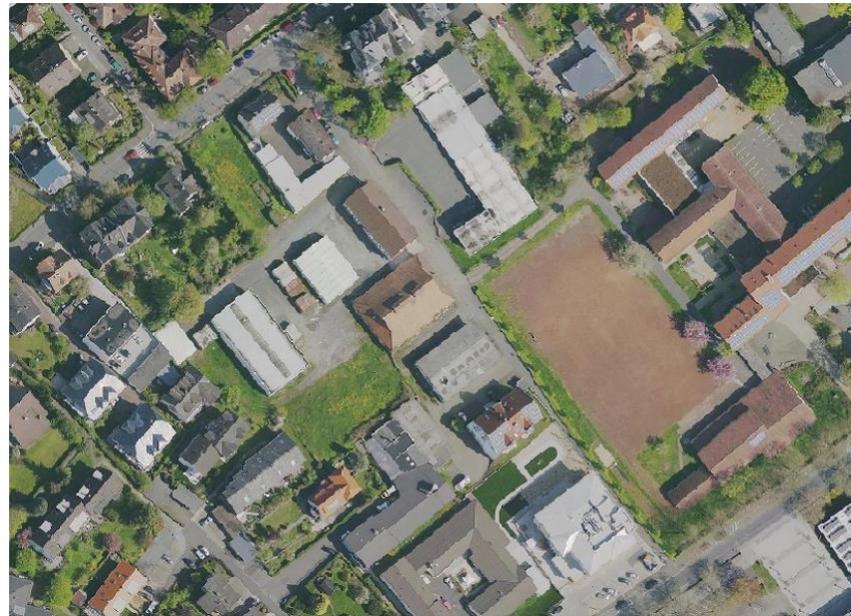


MARBURG
Die Universitätsstadt

SKV Ockershäuser Allee / Bebauungsplan (ca. 70 WE)



Auszug aus dem
WRVK 2015



BürgerGIS: Luftbild 2013



BürgerGIS: Luftbild 2022



MARBURG
Die Universitätsstadt

Stadtwald: Nachverdichtung des ehem. Kasernenarelas (ca. 164 WE)



Auszug aus dem
WRVK 2015



BürgerGIS: Luftbild 2013

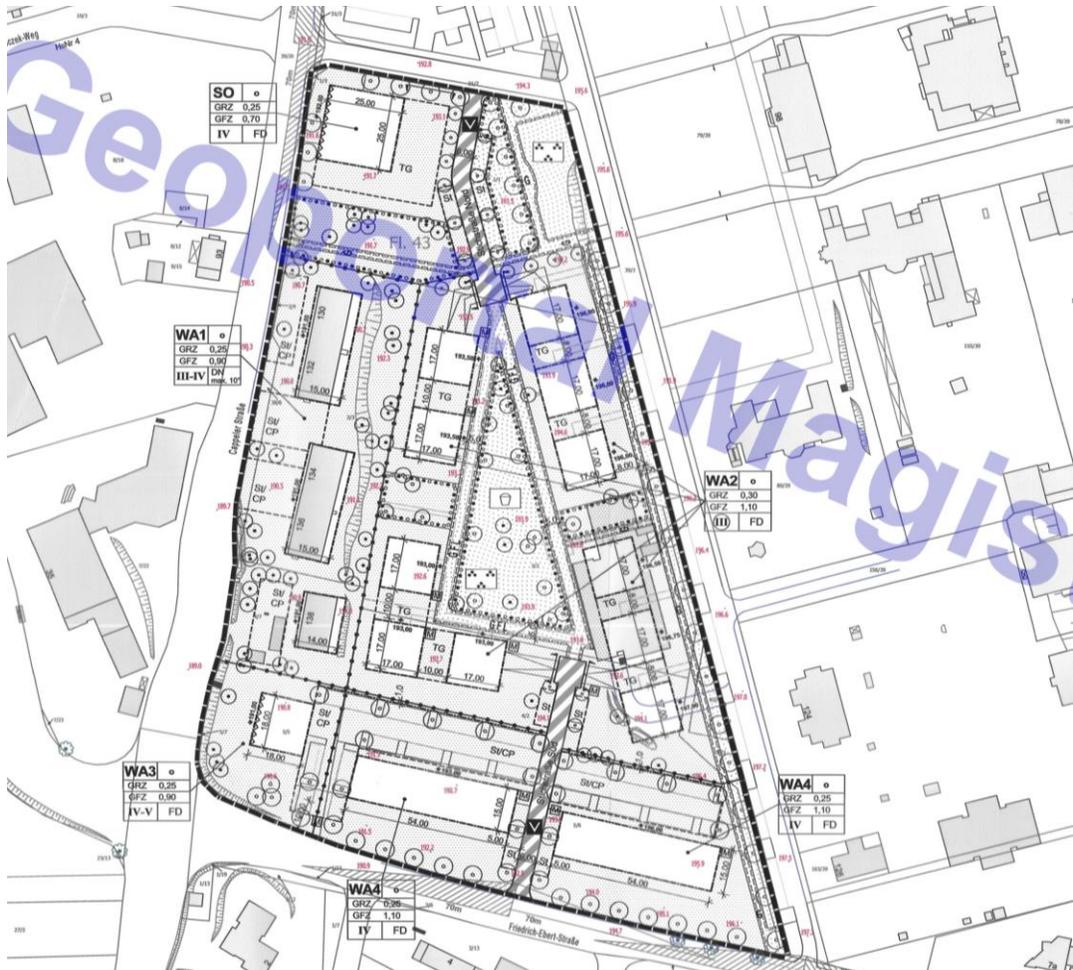


BürgerGIS: Luftbild 2022



MARBURG
Die Universitätsstadt

Vitos | Friedrich-Ebert-Str.: Fertigstellung Bebauungsplan und Nachverdichtung (ca. 170 WE)

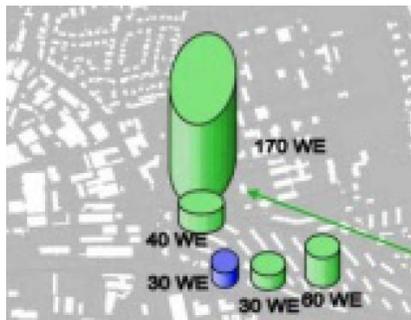


- Fertigstellung Bebauungsplan Nr. 10.1, 3. Änderung „Cappeler Straße / Friedrich-Ebert-Straße“
- Rechtskraft seit 26.04.2017
- Ca. 170 Wohneinheiten geplant
- Fertigstellung der geplanten Wohneinheiten

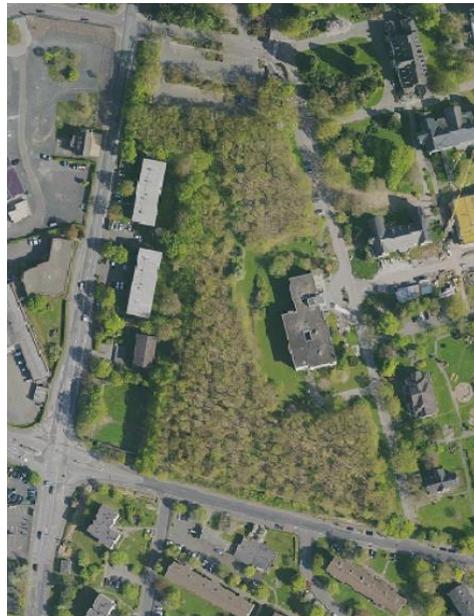


MARBURG
Die Universitätsstadt

Vitos | Friedrich-Ebert-Str.: Fertigstellung Bebauungsplan und Nachverdichtung (ca. 170 WE)



Auszug aus dem WRVK 2015



BürgerGIS: Luftbild 2013

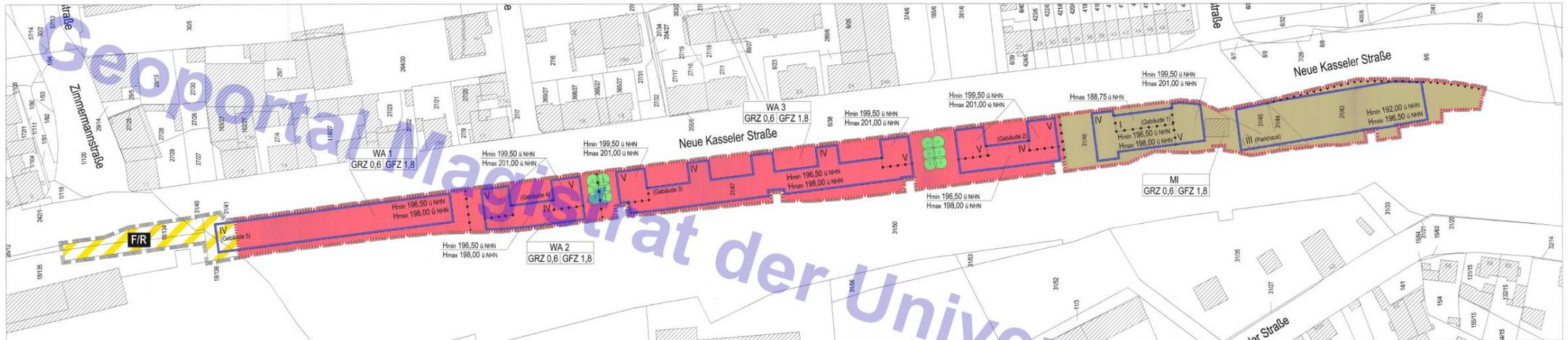


BürgerGIS: Luftbild 2022



MARBURG
Die Universitätsstadt

Neue-Kasseler-Str.: Fertigstellung Bebauungsplan und Nachverdichtung (ca. 165 WE)



- Fertigstellung Bebauungsplan Nr. 6/16, „Neue Kasseler Straße“
- Rechtskraft seit 20.08.2016
- Ca. 165 Wohneinheiten geplant
- Fertigstellung der geplanten Wohneinheiten

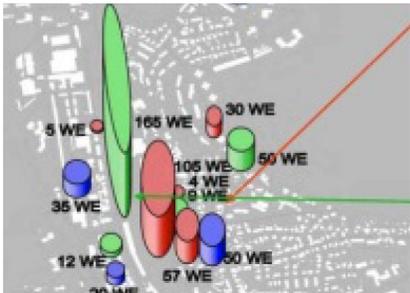


MARBURG
Die Universitätsstadt

Neue-Kasseler-Str.: Fertigstellung Bebauungsplan und Nachverdichtung (ca. 165 WE)



BürgerGIS:
Luftbild 2013



BürgerGIS:
Luftbild 2022

Auszug aus dem
WRVK 2015



MARBURG
Die Universitätsstadt

TOP 2: Welche Projekte aus dem WRVK wurden umgesetzt?

- Einrichtung einer Koordinierungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen im Fachdienst Stadtplanung und Denkmalschutz (2016)
- Einrichtung eines Arbeitskreises „Gemeinschaftliches Wohnen“ mit Interessierten und engagierten Bürger*innen aus Wohngruppen
 - Tagt regelmäßig am ersten Donnerstag im Monat um 16:00 Uhr im BIP
- Einführung einer Sozialquote mit zunächst 20 Prozent geförderter Wohnungsbau ab 20 Wohneinheiten



TOP 2 - Die Umsetzung des Marburger Wohnraumversorgungskonzepts

- Welche Projekte aus dem Wohnraumversorgungskonzept zur Wohnraumschaffung wurden bereits umgesetzt?
- Welche neuen Projekte und Prozesse wurden für die Schaffung von preiswertem Wohnraum in Marburg seitdem initiiert?



TOP 2: Welche neuen Projekte | Prozesse wurden initiiert?

Bebauungsplan



- Bebauungsplan „Ehemaliges Hauptpostareal zwischen Eisenstraße und Zimmermannstraße“ (Ca. 100 preiswerte WE)
- Nachverdichtung im Blockinnenbereich zur Schaffung von preiswertem Wohnraum
- Rechtskraft Bebauungsplan: 15.01.2022

TOP 2: Welche neuen Projekte | Prozesse wurden initiiert?

Bebauungsplan



- Bebauungsplan „Seniorenquartier am Lindenplatz“ (Ca. 67 Pflegeplätze + ca. 13 barrierefreie WE)
- Errichtung eines Seniorenquartiers mit Pflegeeinrichtung, barrierefreien Wohnungen, Beratungsangebote, Treffpunkt oder Café mit Mittagstisch für Bürger*innen
- Rechtskraft Bebauungsplan: 23.09.2023



MARBURG
Die Universitätsstadt

TOP 2: Welche neuen Projekte | Prozesse wurden initiiert?

Sozialquote

- Anhebung der Sozialquote auf 30 Prozent ab 10 Wohneinheiten
 - Festsetzung in neuen Bebauungsplänen für Neubau
 - Überprüfung der Potenziale für Nachverdichtung im Bestand (unbeplanter Innenbereich)
 - Wenn Potenzial vorhanden, dann Überprüfung der Umsetzungsmöglichkeiten im Bestand
- Aufstellung eines Einfachen Bebauungsplans für Umsetzung der Sozialquote in Bestandsquartieren (seit März 2023 im Verfahren)



TOP 2: Welche neuen Projekte | Prozesse wurden initiiert?

Grundsatzbeschluss + Leitlinien



GEMEINSAM AUF DEM WEG ZUR KLIMANEUTRALITÄT

UNSERE LEITLINIEN ZUR
UMSETZUNG IHRER UND
UNSERER BAUVORHABEN

- Grundsatzbeschluss Klimaneutralität und Leitlinien zum klimaneutralen und sozialverträglichen Bauen sowie zur klimaneutralen, klimawandelangepassten Flächennutzung
 - STVV-Beschluss 30.09.2022
 - Detaillierung des Klimaaktionsplans 2023 im Bereich Bauen und Flächennutzung
 - Festsetzungen in neuen Bebauungsplänen (rechtssicher)
 - Integration u.a. in Städtebauliche Verträge



MARBURG
Die Universitätsstadt

TOP 2: Welche neuen Projekte | Prozesse wurden initiiert?

Grundsatzbeschluss

- Grundsatzbeschluss für eine auf das Gemeinwohl ausgerichtete aktive, sozialgerechte, nachhaltige und klimaneutrale Boden- und Liegenschaftspolitik (12.05.2023)
 - Aktive Boden- und Liegenschaftspolitik der Universitätsstadt Marburg
 - Bodenbevorratung
 - Steuerungsinstrument für eine nachhaltige und sozialgerechte Bodennutzung
 - Eine kommunale Gesamtstrategie samt Organisations- und Finanzierungskonzept befindet sich in Entwicklung



TOP 2: Welche neuen Projekte | Prozesse wurden initiiert?

Lebendige südwestliche Oberstadt



29.01.2024

- ISEK „Lebendige südwestliche Oberstadt“
 - Mit der Oberstadt im Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ seit Nov. 2019
 - Zielsetzung für die Oberstadt:
 - **Wohnen in der Innenstadt**
 - Aufenthaltsqualität, Grünflächen und gesundes Klima
 - Funktions- und Angebotsvielfalt
 - Barrierefreiheit und Rahmen für stadtverträgliche Mobilität
 - Privates Engagement und Standortgemeinschaften



MARBURG
Die Universitätsstadt

TOP 2: Welche neuen Projekte | Prozesse wurden initiiert?

Lebendige südwestliche Oberstadt



29.01.2024

- ISEK „Lebendige südwestliche Oberstadt“
 - Anreizförderung für Private zur Instandsetzung und Modernisierung der Gebäudesubstanz
 - Quartiersarchitektin: individuelles Beratungsangebot
 - Enge Zusammenarbeit mit Nadine Kümmel (Oberstadtbüro – Quartiersmanagement)



MARBURG
Die Universitätsstadt

TOP 2: Welche neuen Projekte | Prozesse wurden initiiert?

MR Konzeptverfahren

- Entwicklung des Marburger Konzeptverfahrens für gemeinschaftliches Wohnen (STVV-Beschluss 20.Nov. 2020)
- Grundstücksvergabe (auch in Erbpacht) zum Festpreis und an das Wohnprojekt mit dem besten Konzept
- Zusammenstellung einer Jury nach Funktionen zur Konzeptauswahl (dezentral im Stadtgebiet anwendbar)
- Pilotprojekt „Oberer Rotenberg“
- **Für Interessierte: Speed-Dating am 03.02.2024, 14:00-16:00 Uhr im BIP (UG) zum Vernetzen!**

Zeitlicher Ablauf des Marburger Konzeptverfahrens



MARBURG
Die Universitätsstadt

TOP 2: Welche neuen Projekte | Prozesse wurden initiiert?

Bebauungsplan



- Bebauungsplan-Verfahren „ Oberer Rotenberg“ (Ca. 70-90 WE)
 - Geförderter Wohnungsbau + gemeinschaftliche Wohnprojekte
 - Pilotprojekt zur Anwendung des Marburger Konzeptverfahrens für gemeinschaftliches Wohnen
 - Neuer tegut-Markt
 - Neue Buswendeschleife zentral im Quartier
 - Fertigstellung Bebauungsplan 2024 geplant.



MARBURG
Die Universitätsstadt

TOP 2: Welche neuen Projekte | Prozesse wurden initiiert?

Zukunftsquartier Hasenkopf

- Zukunftsquartier Hasenkopf – Leben in guten Nachbarschaften (Ca. 300 WE)
 - Standortanalyse Wohnen im Westen: Hasenkopf und Oberer Rotenberg (2018)
 - Workshop-Phase als Vorbereitung des Städtebaulichen Wettbewerbes (2019)
 - Wettbewerbsdurchführung 2020-2021 (Corona-bedingt etwas länger)
 - 2022 bis 2023 Überarbeitung des Städtebaulichen Entwurfes + Detail-Planung
 - 31.01.2023 Informationsveranstaltung der Eigentümer*innen
 - 24.05.2023 öffentliche Präsentation des überarbeiteten Entwurfes
 - 23.06.2023: STVV-Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplans



TOP 2: Welche neuen Projekte | Prozesse wurden initiiert?

Zukunftsquartier Hasenkopf



Zukunftsquartier
Hasenkopf –
Leben in guten
Nachbarschaften

- Überarbeiteter
Städtebaulicher
Entwurf

Marburg Hasenkopf - Infoveranstaltung 24.05.2023

lohrer . hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner gmbh



MARBURG
Die Universitätsstadt

TOP 2: Welche neuen Projekte | Prozesse wurden initiiert?

Zukunftsquartier Hasenkopf



Zukunftsquartier
Hasenkopf –
Leben in guten
Nachbarschaften

- Überarbeiteter
Städtebaulicher
Entwurf

Marburg Hasenkopf - Infoveranstaltung 24.05.2023

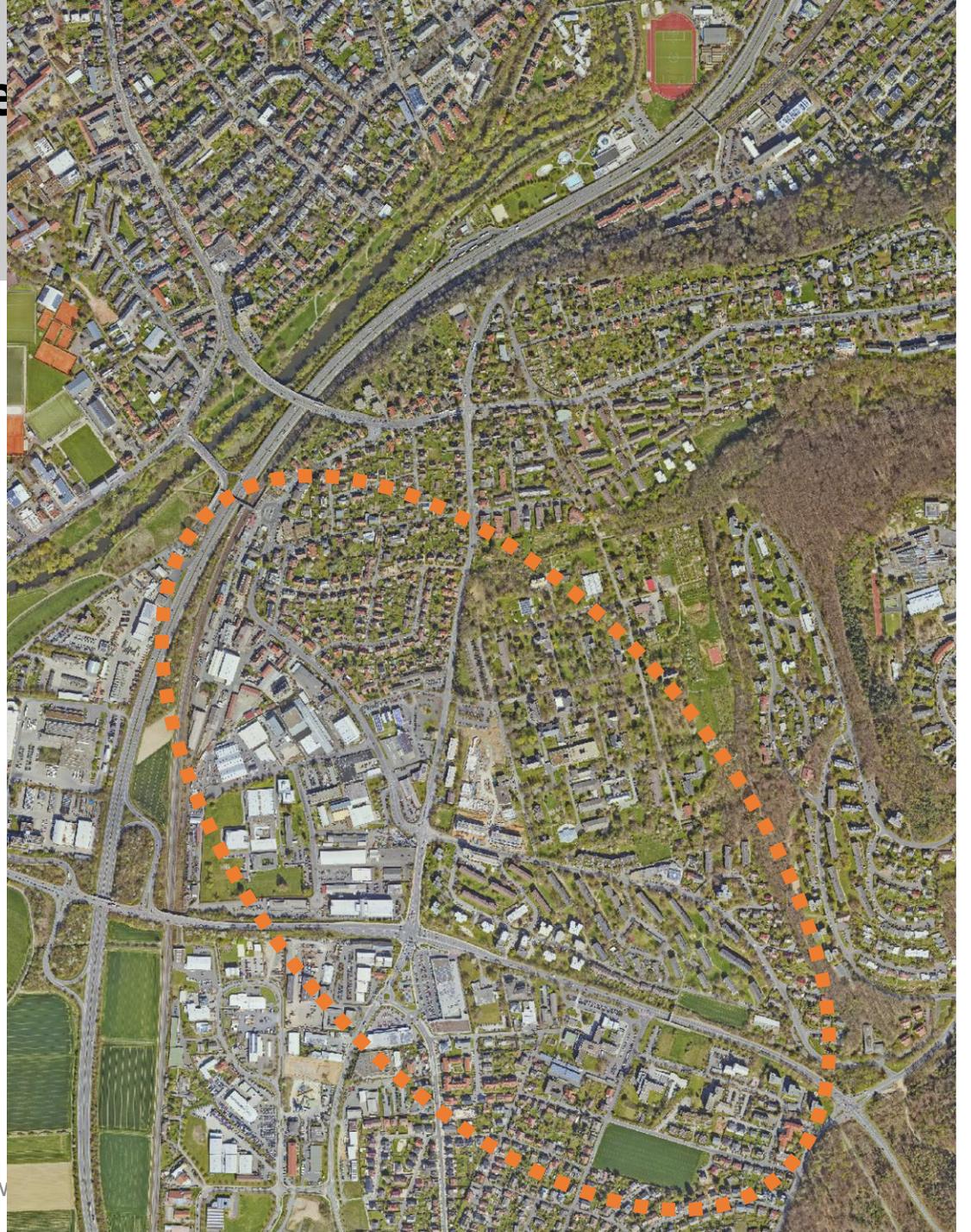
lohrer . hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner gmbh



MARBURG
Die Universitätsstadt

TOP 2: Welche neuen Projekte

- Entwicklungsachse „Ab in den Süden“
 - Zwischen Südbahnhof und Beltershäuser Straße



TOP 2: Welche neuen Projekte | Prozesse wurden initiiert?

Entwicklungssachse „Ab in den Süden“

- Entwicklungssachse „Ab in den Süden“ - Zielsetzung der Universitätsstadt Marburg
 - Nachhaltige Entwicklung einer lebenswerten Stadt, die den gegenwärtigen und künftigen Herausforderungen und Bedarfen gerecht wird.
 - Preiswerter Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen (geförderter Wohnungsbau, gemeinschaftliche Wohnprojekte, etc.)
 - Nachhaltig durchmischte Quartieren durch urbane Strukturen
 - Verdichtete Bauweise für weniger Flächenversiegelung und mehr Durchgrünung der Stadt
 - „Zukunftsorientierte, klimafreundliche und vielfältige Mobilität in Marburg durch Gestaltung der Mobilitätswende für Alle“
 - „Klimaneutralität 2030“



MARBURG
Die Universitätsstadt

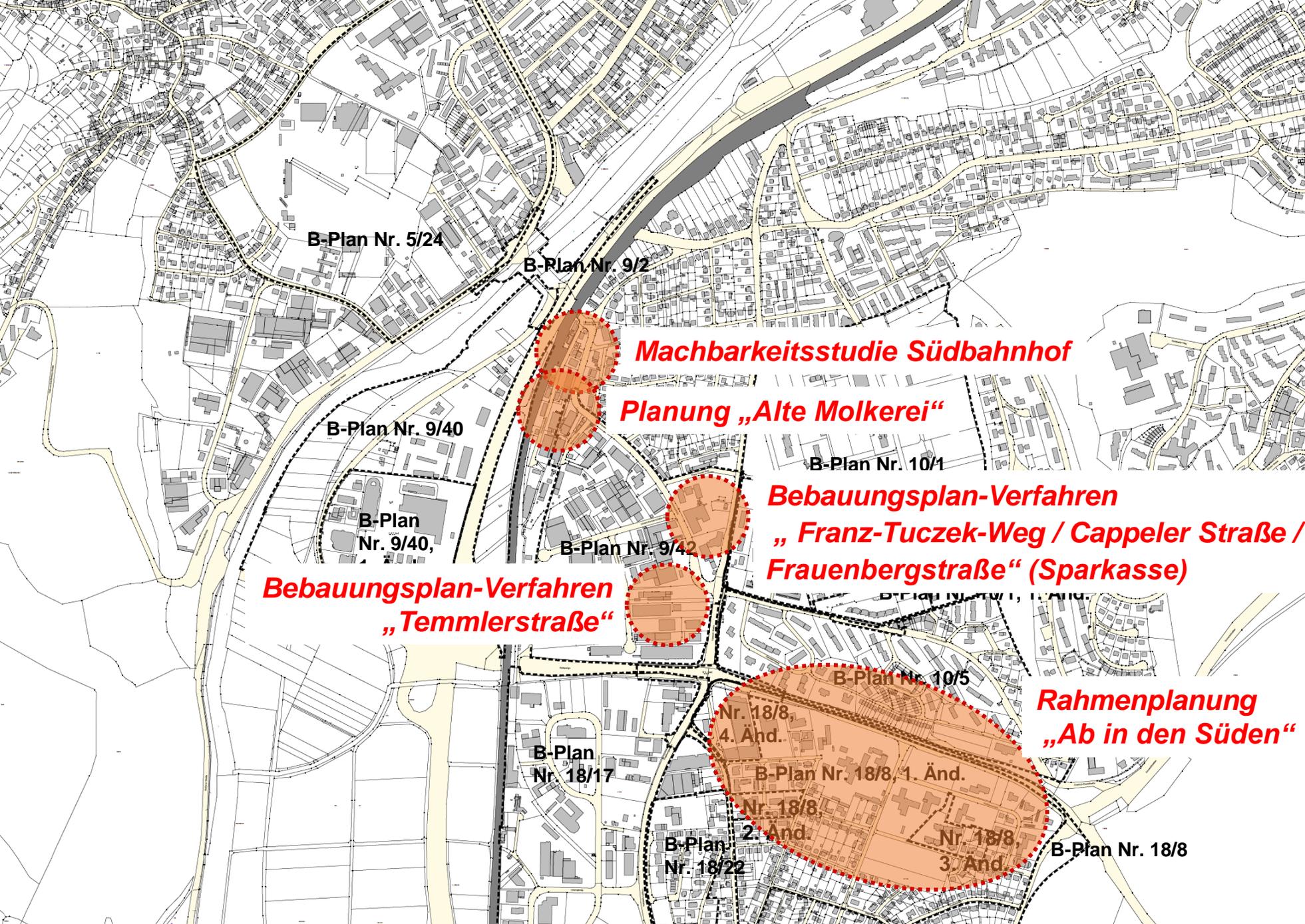
TOP 2: Welche neuen Projekte | Prozesse wurden initiiert?



- **Entwicklungsachse**
 - Schaffung urbaner Strukturen vom Südviertel über die Frauenbergstr. zur Beltershäuser Str.
 - Umnutzung Gewerbeflächen für neuen Wohnraum sowie Versorgungs- und Dienstleistungsstrukturen



MARBURG
Die Universitätsstadt



- Bausteine
 - Räumliche Verortung von Projekten

TOP 2: Welche neuen Projekte | Prozesse wurden initiiert?

Entwicklungssachse „Ab in den Süden“ - Bebauungsplan



'Alte Molkerei Marburg'
Urbanes Wohnen und Arbeiten in einem Quartier

Alte Molkerei Marburg Urbanes Wohnen und Arbeiten in einem Quartier



www.as-norden.de

- „Alte Molkerei“ (Ca. 120 WE)
 - Planung von Wohnraum mit gewerblichen Strukturen an der Frauenbergstraße
 - Planung von verkehrlicher Erschließung der westlichen Frauenbergstraße (Sackgasse)
 - Bebauungsplan seit 31.03.2023 im Verfahren (STVV-Beschluss)



MARBURG
Die Universitätsstadt



TOP 2: Welche neuen Projekte | Prozesse wurden initiiert?

Entwicklungssachse „Ab in den Süden“ - Bebauungsplan



- Bebauungsplan-Verfahren „ Franz-Tuczek-Weg / Cappeler Straße / Frauenbergstraße“ (Sparkasse) + Ca. 100 WE
 - Planung neuer Sparkassen-Hauptsitz mit Wohnbebauung im Norden und einem städtischen Verwaltungsneubau im Süden
 - Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität soll sich zur Frauenbergstraße orientieren
 - Bebauungsplan seit Januar 2021 in Aufstellung; Fertigstellung Bebauungsplan 2024 geplant



MARBURG
Die Universitätsstadt

TOP 2: Welche neuen Projekte | Prozesse wurden initiiert?

Entwicklungsachse „Ab in den Süden“ - Bebauungsplan



- Bebauungsplan-Verfahren „Temmlerstraße“ (Ca. 200-500 WE)
 - Planung eines neuen urbanen Quartiers mit preiswertem Wohnraum und sozialer Infrastruktur sowie gewerblichen Strukturen (Dienstleistungen)
 - Vernetzung zu den umliegenden Quartieren
 - Plangebiet soll in Bauabschnitten realisiert werden
 - Bebauungsplan ist aufzustellen, Verfahren läuft bereits
 - Städtebaulicher Entwurf wird neu erstellt
 - Perspektivwerkstatt ist für Frühjahr 2024 geplant



MARBURG
Die Universitätsstadt

TOP 2: Welche neuen Projekte | Prozesse wurden initiiert?

Entwicklungssachse „Ab in den Süden“ - Rahmenplanung



AB IN DEN SÜDEN
Leben, Wohnen, Arbeiten
an der Beltershäuser Straße

Präsentation
der Rahmenplanung
Beltershäuser Straße

Mittwoch, 7. Februar 2024, 17–18:30 Uhr
Kreistagssitzungssaal des Landkreises
Marburg-Biedenkopf (Raum-Nr. 005)
im Kreishaus Marburg
Im Lichtenholz 60, 35043 Marburg

mehr Infos unter www.marburg.de/abindensueden

Der Magistrat der Universitätsstadt Marburg - Kontakt: marburgmachtmitt@marburg-stadt.de, Telefon 06431 / 201 1040

The poster features a stylized illustration of a town with colorful houses and a winding road. A QR code is located in the bottom right corner of the text area.

- Rahmenplanung „Ab in den Süden – Leben, Wohnen, Arbeiten an der Beltershäuser Straße“ (Ca. 350 WE)
- Öffentliche Präsentation der fertigen Rahmenplanung am 07.02.2024, 17:00 Uhr in der Kreisverwaltung (Kreistag-Sitzungssaal)
- Vorstellung der Rahmenplanung im Bau- und Mobilitätsausschuss am 15.02.2024, 18:00 Uhr im Bauamt-Sitzungssaal
- Geplanter STVV-Beschluss am 23.02.2024



Cappeler Straße

Damaschkeweg

Beltershäuser Straße

Im Lichtenholz

Neue Straße

Orburger Straße

ppel

TOP 2: Welche neuen Projekte | Prozesse wurden initiiert?

Bebauungsplan



- Bebauungsplan-Verfahren „Vinzi Dorf“ (Ca. 12-15 WE)
 - Tinyhouse-Siedlung zur Unterbringung Obdachloser im Vitos-Park
 - Aufstellung Bebauungsplan (STVV-Beschluss 24.11.2023)

TOP 2: Welche neuen Projekte | Prozesse wurden initiiert?

Potenziale im Bestand heben: Dorfentwicklung



- Dorfentwicklung: Innen vor Außen
 - Förderprogramm Laufzeit 2014 – Ende 2023
 - Individuelle Beratung von Privateigentümer*innen zur Sanierung und effizienten Nutzung ihrer Privat-Liegenschaften
 - Förderung privater Sanierungsmaßnahmen, u. a. Umbau von Scheunen zu Wohnraum
 - Insgesamt 77 Vorhaben bewilligt und umgesetzt, davon 12 Planungen
 - Ca. 7 Mio € Gesamtinvestitionssumme
 - Ca. 1,8 Mio € Zuschuss

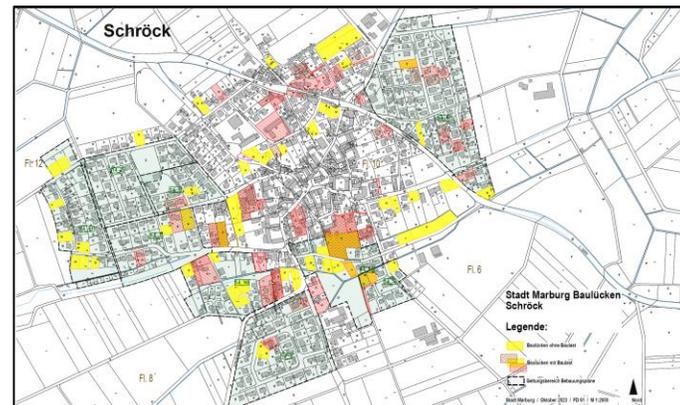
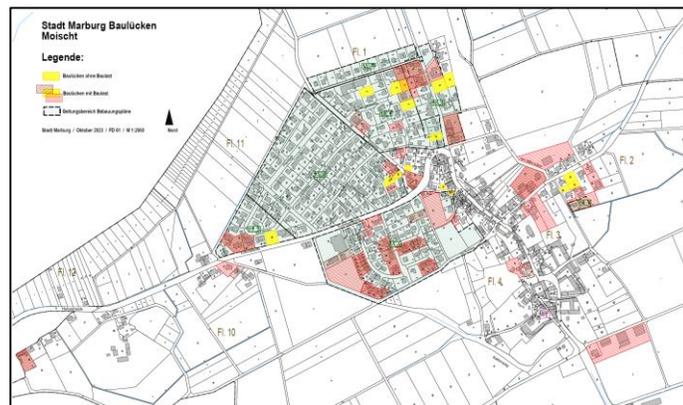
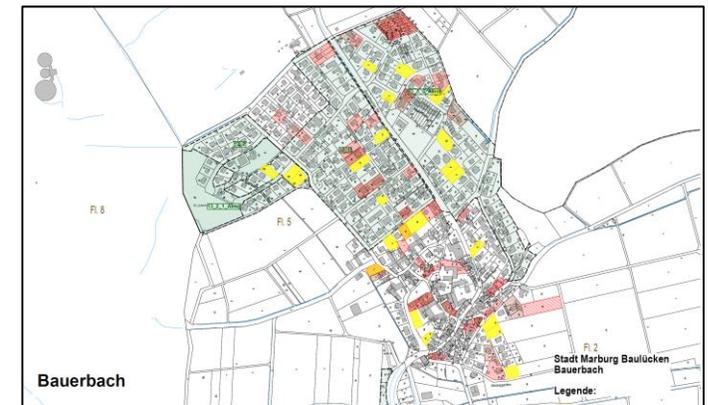


MARBURG
Die Universitätsstadt

TOP 2: Welche neuen Projekte | Prozesse wurden initiiert?

Potenziale im Bestand heben: Baulücken-Kataster

- Erfassung der aktuellen Baulückenpotenziale im gesamten Stadtgebiet (2022-2023)
 - Für Wohnungsbau und gemischte Strukturen
 - Für gewerbliche Nutzung



MARBURG
Die Universitätsstadt

TOP 2: Welche neuen Projekte | Prozesse wurden initiiert?

Potenziale im Bestand heben: Wohnraummobilisierung



FAMILIENGLÜCK ... MOMENTE DER ANFECHTUNG



MARBURG
Die Universitätsstadt

Die sechs Phasen der Wohnraummobilisierung in der Kommune



Quelle: ifeu + Ökoinstitut e.V.: Wohnraummobilisierung – eine Handreichung, 2020

TOP 2: Welche neuen Projekte | Prozesse wurden initiiert?

Arbeitsgruppe Wohnraummobilisierung

FD 50 – Soziale Leistungen
Monique Meier

FD 61 – Stadtplanung & Denkmalschutz
Manuela Klug
Rose Michelsen
Florian Berkenkamp
Jessica Hörmann

**FD 16 – Referat Gleichberechtigung,
Vielfalt, Antidiskriminierung**
Andrea Fritsch



FD 37 – Brandschutz
Carmen Werner

**StS 15 – Stadt- & Regionalentw.,
Wirtschaftsförderung, Statistik**
Jana Schönemann

FD 50 – Pflegebüro
Ulrike Lux

FD 17 – Altenplanung
Dr. Petra Engel

FD 55 – Wohnungswesen
Christina Kraus



MARBURG
Die Universitätsstadt

TOP 2: Welche neuen Projekte | Prozesse wurden initiiert?

Zielsetzung Wohnraummobilisierung

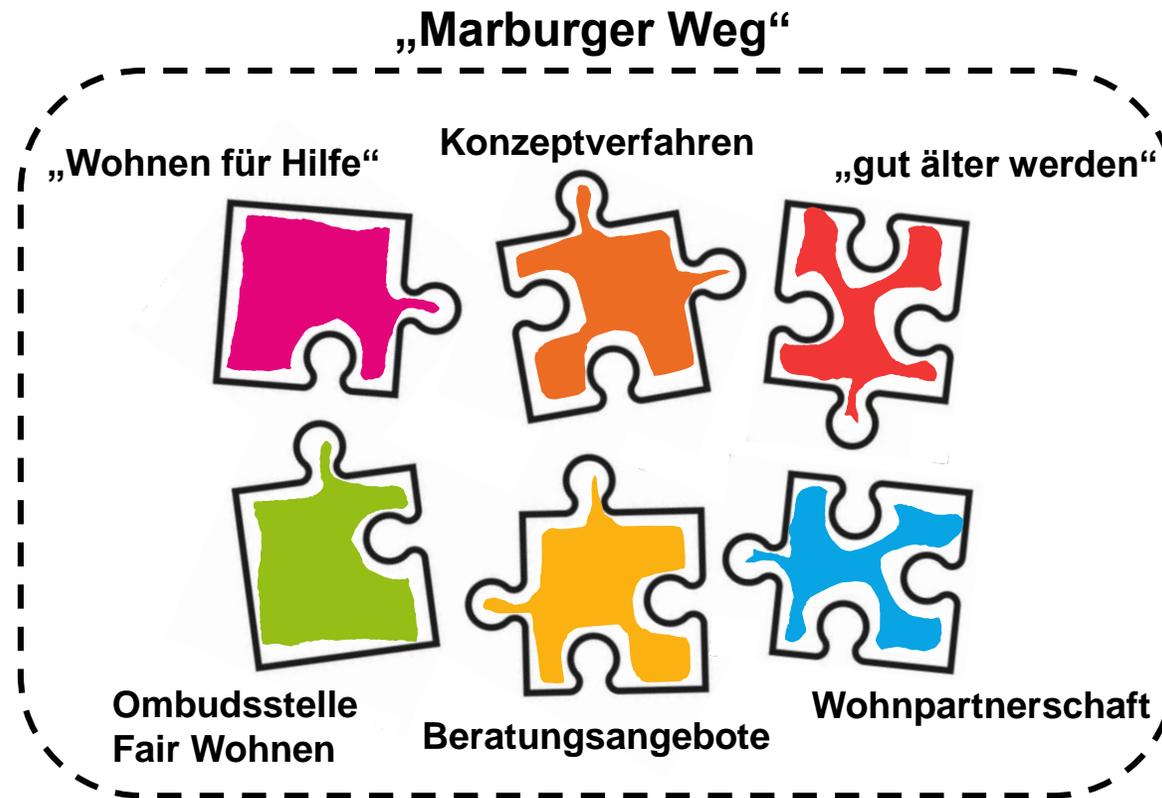
- **Ziel** ist es, Leerstände zu aktivieren und den vorhandenen Wohnraum optimal zu nutzen
- **Schaffung von preiswertem Wohnraum**, Verlängerung der Bindungsfrist anstreben, Schaffung von soz. Wohnraum über B-Plan festsetzen (Quotenregelung für die soz. Wohnraumförderung bereits beschlossen, Beschlussvorlage - VO/1182/2023)
- Die **Zielgruppen** sind einerseits Vermieter*innen und Eigentümer*innen von (zu) großen Wohnungen und Wohnhäusern und andererseits die Wohnungssuchenden, von Student*innen über Familien bis hin zu älteren Alleinstehenden.
- Als **Kooperationspartner*innen** müssen die GeWoBau und andere Baugesellschaften sowie private Investor*innen gewonnen werden.
- Um Umzugsketten in Gang zu setzen, müssen **Angebote** geschaffen werden – von Beratung zu Umbaumöglichkeiten über Begleitung bis zur Bereitstellung passenden Wohnraumes für Umzugswillige.
- Gemeinsame **Öffentlichkeits- und Informationsarbeit**



TOP 2: Welche neuen Projekte | Prozesse wurden initiiert?

Wohnraummobilisierung „Marburger Weg“

Zusammen Denken und sich gegenseitig Ergänzen aller vorhandenen und aller zusätzlichen neu geschaffenen Angebote ...



... mit Umsetzung durch eine hauptamtliche Koordinierungsstelle.



MARBURG
Die Universitätsstadt

TOP 2: Welche neuen Projekte | Prozesse wurden initiiert?

- Zahlen aus dem Wohnraumversorgungskonzept: (2015)

ca. 70

164

170 davon { 80 gefördert

165 { 20 gefördert

SKV Ockershausen

Stadtwald

Vitos, Friedrich-Ebert-Straße

Neue Kasseler Straße

569 mit 100 WE gefördert



MARBURG
Die Universitätsstadt

TOP 2: Welche neuen Projekte | Prozesse wurden initiiert?

- Anzahl der zur Zeit in den Projekten geplanten Wohneinheiten:

Eisenstraße	ca. 100
Seniorenquartier am Lindenplatz	ca. 13
Oberer Rotenberg	ca. 70 - 90
Hasenkopf	ca. 300
Alte Molkerei	ca. 120
Sparkasse	ca. 100
Temmlerstraße	ca. 200 - 500
Beltershäuser Straße	ca. 350
Rosenstraße	ca. 70
Vinzi Dorf	ca. 12 - 15
<hr/>	
	ca. 1335 - 1658 WE
<hr/> <hr/>	

**Weitere Projekte sind in
der Pipeline
+
Potenziale im Bestand
heben**



MARBURG
Die Universitätsstadt

TOP 3 - Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung, Wohnungsneubau und Sanierung des Wohnraumbestands der GeWoBau Marburg

- Jürgen Rausch
Geschäftsführer der GeWoBau GmbH Marburg/Lahn
- Karin Willanzheimer
Prokuristin der GeWoBau GmbH Marburg/Lahn



MARBURG
Die Universitätsstadt

TOP 3 Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung, Wohnungsneubau und Sanierung des Wohnraumbestands der GeWoBau 29.01.2024

54

Neubauprogramm

bis 2023

Pflegeheim	84 Plätze
Neubauwohnungen	124 WE

Graf-von-Stauffenberg-Straße 1a-c

Sudetenstraße 31/33 und 23/25

Franz-Tuczek-Weg

Rotenberg

Hasenkopf BA I-III

„Ab in den Süden“

2024 bis 2035

Neubauwohnungen ca.300 WE

55

Neubaumaßnahmen - Beispiele



- Försterweg 8 und 10
- Friedrich-Ebert-Straße 1a
- Poitiers Straße 16 und 18
- Magedeburger Straße 2a und
- Magedeburger Straße 2b bis 2k
- Sudetenstraße 19-21
- Michelbach Nord „Auf der Kahn“
- Michelbach Nord „Pernsdorfer“

56



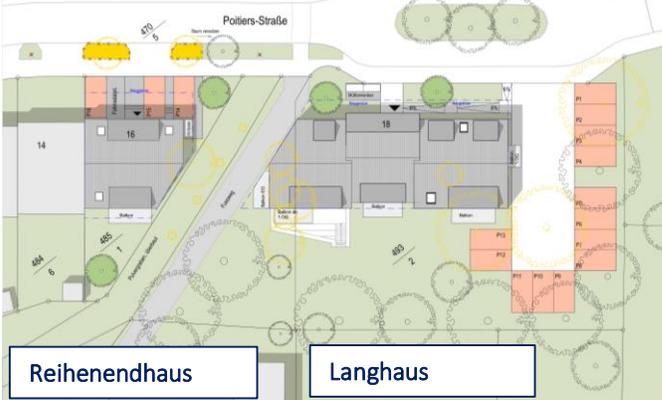
Poitiers-Straße 16 und 18

Neubau zweier Mehrfamilienhäuser Langhaus und Reihenendhaus



© Google Maps

© Grafik und Bilder Integrale Planung



Reihenendhaus

Langhaus



© Bilder GeWoBau und Georg Kronenberg

Gebäudesteckbrief

Bauweise:	Gemeinschaftliches Wohnen Geförderter Wohnungsbau, mittelbare Belegung
Anzahl der WE:	Reihenendhaus 3 Wohneinheiten Langhaus 10 Wohneinheiten
Energiestandard	KfW 55 Fernwärmeanschluss und Wärmepumpe
PV-Anlage:	Reihenhaus 10,95 kWp Langhaus 24,82 kWp
Baubeginn:	September 2020
Fertigstellung:	Juli 2022



Poitiers-Str. 18 Langhaus (10 WE)



Poitiers-Str. 16 Reihenendhaus (3WE)



Tiefhof Nr. 18

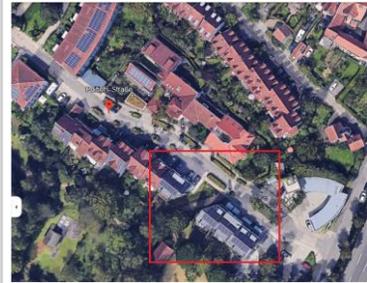
© Bilder Homepage SwinG eV



Gruppenraum

Poitiers-Straße 16 und 18

Gemeinschaftliches Wohnprojekt /mittelbare Belegung



© Google Maps



13 öffentlich geförderte WE „mittelbare Belegung“

- 848m² Wohnfläche
- Gemeinschaftsraum
- Durchschnittsmiete 8,74 €
(Einkommensabhängige
Staffelung)

Mittelbare Belegung

- die Wohnungen können frei vermietet werden, Ersatzwohnungen aus dem Bestand müssen für Inhaber*innen eines WBS und mit Mietpreisbindung zur Verfügung gestellt werden



Herausforderung:

- Wohnungen der mittelbaren Belegung müssen bei Antragsstellung festgelegt werden
- Kürzung der öffentlichen Förderung (Aufzug, Gemeinschaftsraum nicht mehr förderfähig)

58

Försterweg 8 und 10

Neubau von zwei Wohngebäuden



Langhaus



Einzelhaus



Gebüdesteckbrief

Bauweise:	Neubau Einzelhaus und Langhaus in einer Hybridbauweise (Kombination aus Stahlbeton und Holzbauweise)
Anzahl der WE:	Einzelhaus 4 WE barrierefrei; 1 WE für Kinderbetreuung Langhaus 14 WE davon 11 WE barrierefrei und 3 WE mit R-Anforderung
Energiestandard	Einzelhaus EnEV Langhaus KfW 55 BHKW
PV-Anlage:	29,48 kWp
Baubeginn:	April 2020
Fertigstellung:	Einzelhaus Oktober 2021 Langhaus Juli 2022



© Google Maps



© Google Maps

60

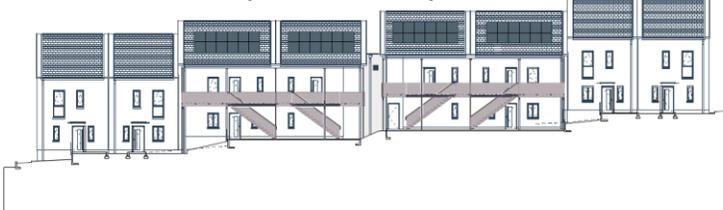
Michelbach Nord „Auf der Kahn“ und „Pernsdorfer“

Ansicht Nord-Ost (Straßenseite) „Auf der Kahn“



STR. AUF DER KAHN

Ansicht Nord-Ost (Straßenseite) „Pernsdorfer“



Auf der Kahn



Auf der Kahn



Pernsdorfer“



Pernsdorfer“



Gebäudesteckbrief

Bauweise „Auf der Kahn“:	6 Reihenhäuser in Holzbauweise CLT (Cross Laminated Timber) Wände und Decken
Anzahl der WE „Auf der Kahn“:	6 Wohneinheiten
Bauweise „Pernsdorfer“:	Kombination 2 x 2 Reihenhäuser und 8 Geschosswohnungen mit Aufzug, ca. 920 m ² in Holzbauweise (Cross Laminated Timber) Wände und Decke
Anzahl der WE „Pernsdorfer“:	12 Wohneinheiten 8 Geschosswohnungen öffentlich gefördert 4 Reihenhäuser freifinanziert
PV-Anlage:	30,23 kWp
Baubeginn:	Ende Januar 2022
Fertigstellung:	Sommer 2023
Energiestandard:	KfW 40 Wärmepumpe Zwei Außenluft-Wärmepumpen zentral für Fußbodenheizung, Warmwasser dezentral über Abluftwärmepumpen.

Magdeburger Straße Geschosswohnungsbau

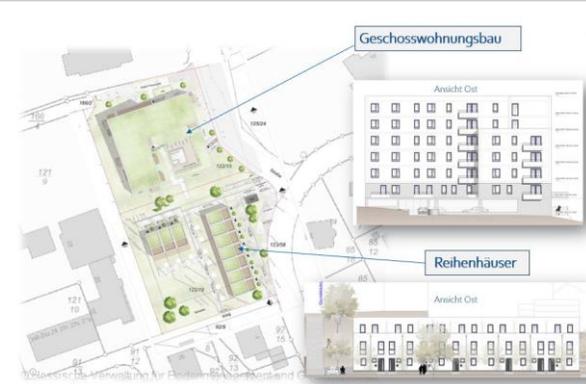
Magdeburger Straße 10 Reihenhäuser



© Google Maps

Gebäudesteckbrief

Bauweise:	Magdeburger Straße 2a Geschosswohnungsbau (Massiv) Magdeburger Straße 2b bis 2k Reihenhäuser (Massiv) ohne KG
Anzahl der WE:	MFH 2a 32 Wohneinheiten Stellplätze: TG 28; Außen: 3 Stellplätze 2b bis 2k 10 Reihenhäuser
Energiestandard:	MFH 55 KfW RH EnEV
PV-Anlage:	MFH 2a über SWMR 53 kWp
Baubeginn:	MFH 2a August 2021 RH 2b bis 2k November 2019
Fertigstellung:	MFH bis Januar 2024 Reihenhäuser bis November 2020



© Freiflächenplan Artec

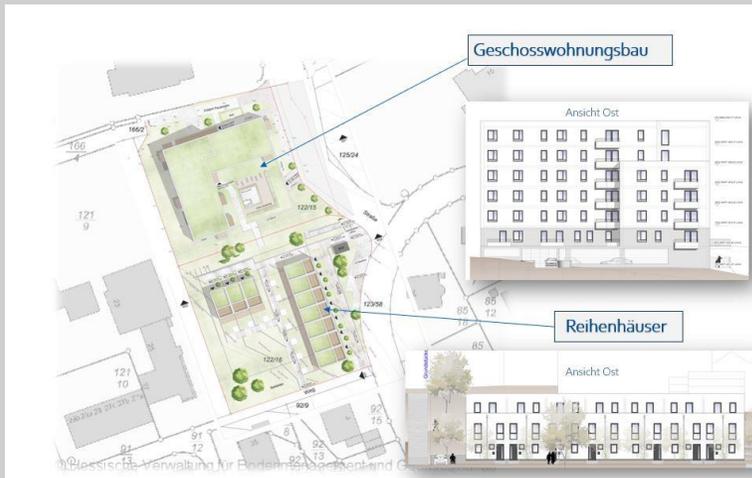
Magdeburger Straße 2a



Magdeburger
Straße 2b bis 2k

61

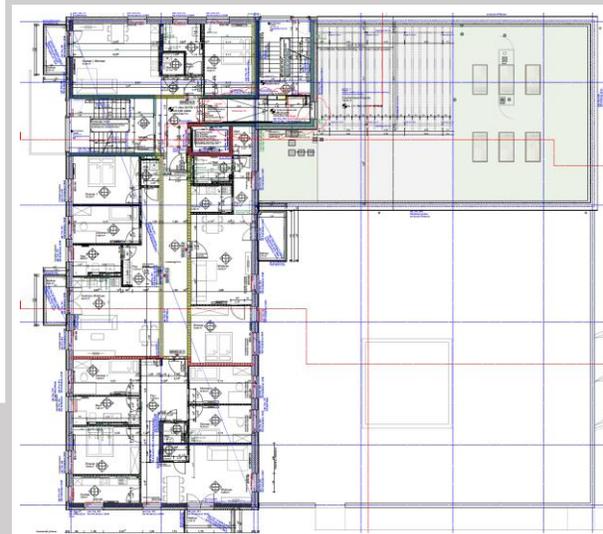
Magdeburger Straße - Geschosswohnungsbau öffentlich gefördert und mittelbare Belegung



- 32 öffentlich geförderte Wohnungen
davon 10 über die mittelbare Belegung
- 2.402 m²- Wohnfläche
- öffentlich geförderte Miete: 8,72 €
- frei finanziert (mittelbare Belegung): 10,35 €
- Davon 4 Wohnungen (5. OG) im Bereich der 250 qm großen Dachterrasse.
Pergola und begrünte Flächen.
Gartenbepflanzung möglich im Bereich der Pflanzkübel



© Google Maps



62



© Google Maps

63

Freifinanzierte Reihenhäuser in Wehrda und Michelbach

Wehrda:

Magdeburger Str. 2b-2k: 10 Reihenhäuser (1.194m²-Wfl.)

Michelbach:

Auf der Kahn: 6 Reihenhäuser (940m²-Wfl.)

Pernsdorfer: 4 Reihenhäuser (149m²-Wfl.)

Durch Niedrigzinsphase und günstigen Erbbauzins war es möglich, auch freifinanzierte Reihenhäuser für Familien zu errichten.

Die durchschnittliche Miete beträgt 8,95 €/m²



Friedrich-Ebert-Straße 1a

Neubau Wohngebäude 5-geschossig; serielle Bauweise

Sitzung des Runden Tisches
„Preiswerter Wohnraum“
29.01.2024

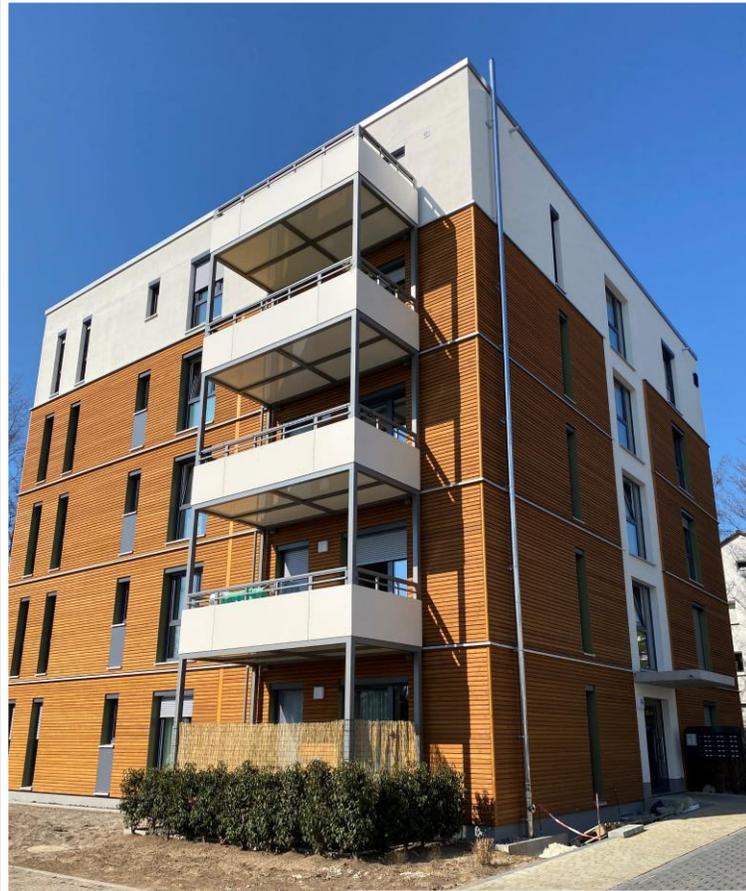


© Google Maps

Gebäudesteckbrief

Bauweise:	Holzhybridbauweise mit Holzfassade 1.007 m ² Wohnfläche
Anzahl der WE:	15 Wohneinheiten
Baustandard:	KfW 55 Wärmepumpe
PV-Anlage:	5 kWp
Baubeginn:	Januar 2021
Fertigstellung:	Oktober 2021
CO2 Emission Endenergie:	32,8 kWh/m ² a 2,5 kgCO ₂ /m ² a

64



Friedrich-Ebert-Straße 1a

Neubau Wohngebäude 5-geschossig; Klassischer Sozialer Mietwohnungsbau



© Google Maps

65



Mietpreisbindung:

- 25% unter der ortsüblichen –
- Bindungsdauer: 25 Jahre

Vorgegebene Wohnungsgrößen:

- 1 Person: bis 45m²
- 2 Personen: bis 60m²
- 3 Personen: bis 72m²
- +12m² für jede weitere Person

Finanzierung:

- Darlehen des Landes Hessen + 40% Zuschuss auf den Darlehensbetrag
- Komplementärmittel der Stadt: mind. 10T€/WE

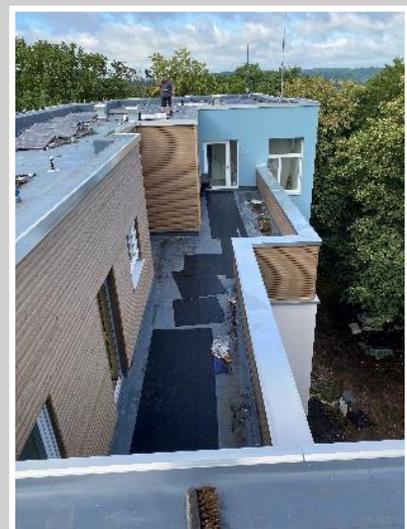
Vergleichsmiete (8,40 €/m²)

- 15 Wohneinheiten
- 1.007m² Wohnfläche
- Vermietung lt. Kennzeichnung Wohnungsamt:
 - 5 Familien mit Kindern
 - 3 Alleinerziehende
 - 2 ältere Menschen
 - 5 sonstige

Sudetenstraße 19-21 und Sudetenstraße 27-29

Dachaufstockung und energetische Modernisierung

Sitzung des Runden Tisches
„Preiswerter Wohnraum“
29.01.2024



Sudetenstraße 19-21

Dachaufstockung		Mod.
Bauweise:	Wände Holzrahmenbau Decke CLT	
Anzahl der WE:	5 Wohneinheiten	17 Wohneinheiten
Energiestandard:	KfW 40 + Fernwärme	KfW 55 Fernwärme
PV-Anlage:	gepl. ca.17,0 kWp	
Baubeginn:	Mai 2021	Mai 2021
Fertigstellung	ca. März 2024	Juli 2023

Sudetenstraße 27-29

Dachaufstockung		Mod.
Bauweise:	Wände Holzrahmenbau Decke CLT	
Anzahl der WE:	Arztpraxis (265 m ²)	12 Wohneinheiten
Energiestandard:	KfW 40	KfW 55
PV-Anlage:	gepl.. 29,0 kWp	
Baubeginn:	Juli 2021	Juli 2021
Fertigstellung	März 2023	Dez. 2023



© Google Maps



66

Modernisierungsvorhaben



In 2022 wurden 53 WE energetisch modernisiert. Für 2023 und 2024 ist für weitere 109 WE eine energetische Modernisierung geplant. 43 WE sind bereits fertiggestellt gestellt

67



© Google Maps

68

Potsdamer Str. 10-14 Energetische Sanierung



BA I Potsdamer Str. 10



© Grafik und Bilder GeWoBau



BA II Potsdamer Str. 12



Gebäudesteckbrief

Bauweise:	Massivbauweise
Anzahl der WE:	3x 24 WE= 72 Wohneinheiten
Energiestandard:	KfW EH 55 EE
PV-Anlage:	gepl. Po 10 12,45 kWp gepl. Po 12 14,11 kWp gepl. Po 14
Baubeginn:	BA I (Po 10): Juni 2022 BA II (Po 12): gepl. Juni 2023 BAIII (Po 14): gepl. Mai 2021
Fertigstellung:	gepl. Anfang 2024

Ausgeführte Arbeiten:

Dämmung der Fassade, der Kellerdecke, obersten Geschoßdecke und Treppenhauswände KG.
Erneuerung der Dachabdichtung und der Balkone als Vorstellbalkone.
Erneuerung aller Fenster, Haustüren, Vordach, Außenbeleuchtung und Briefkastenanlage.
Einbau Treppenhaus Rauchabzugsfenster im Dach und T30-RS Brandschutztüren KG u DG.
Einbau einer zentralen Luftwasserwärmepumpe mit Spitzenlast Gaskessel.
Erneuerung der Elektroinstallation und der Wasserversorgung.
Einbau einer Übergabestation zur Warmwasserbereitung und Heizung.
Neue Heizkörper
Neugestaltung der Bäder.
PV Anlage.

Neubauprogramm

bis 2023

Pflegeheim	84 Plätze
Neubauwohnungen	124 WE

Graf-von-Stauffenberg-Straße 1a-c

Sudetenstraße 31/33 und 23/25

Franz-Tuczek-Weg

Rotenberg

Hasenkopf BA I-III

„Ab in den Süden“

2024 bis 2035

Neubauwohnungen ca.300 WE

69

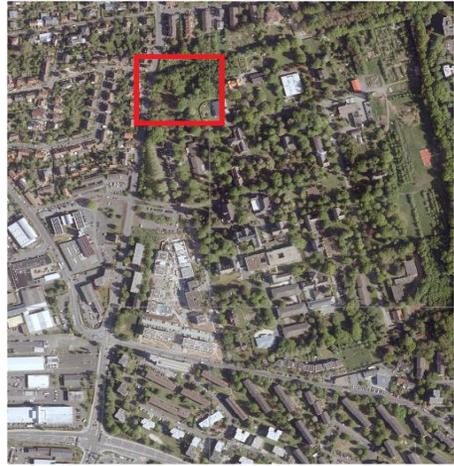
Projekte in Planung



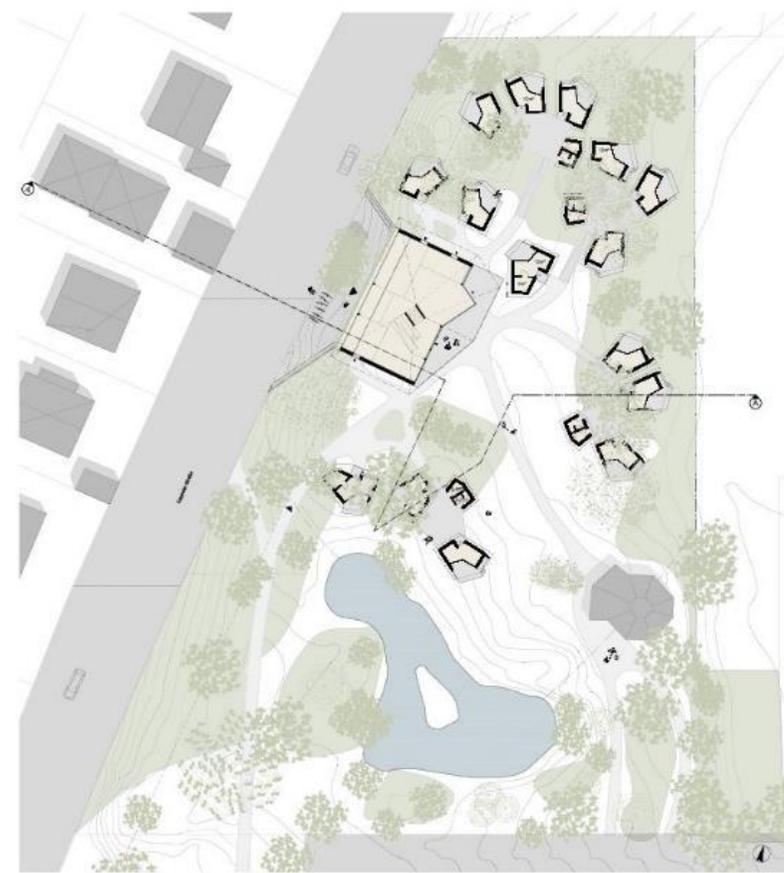
- VinziDorf
- Franz-Tuczek-Weg/Sparkassenareal
- Graf-von-Stauffenberg-Straße 1a
- Rotenberg

70

VinziDorf



© Google Maps



© Bild GeWoBau Modell gaupenraub

71

Nov. 2023 Aufstellungsbeschluss B-Plan
Parallel Bearbeitung der Leistungsphase 2-4



Franz-Tuczek-Weg



© Google Maps



© Bild Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH

- Frühzeitige Beteiligung der GeWoBau durch die Sparkasse Marburg-Biedenkopf (30% Quote für geförderten Wohnungsbau)
- Teilnahme am Preisgericht für den Wettbewerb
- Ca. 50 WE im geförderten Wohnungsbau
- Aktuell: Erwerbsverhandlungen mit der Sparkasse Marburg-Biedenkopf
- Im Wettbewerbsverfahren wurden vier Varianten für den Wohnungsbau ausgezeichnet

72



© Google Maps

73

Grundstückskauf Rotenberg



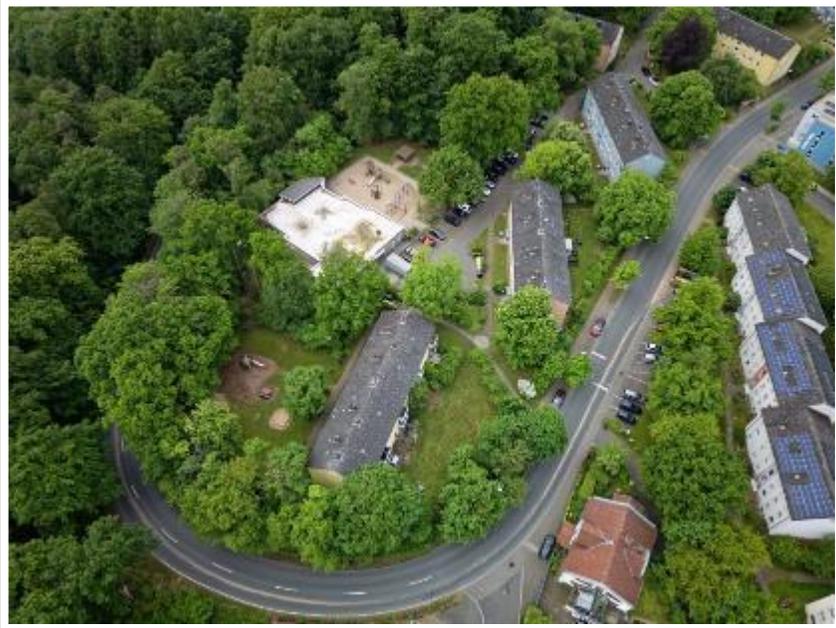
Ausschnitt städtebaulicher Entwurf SEG

-  SEG ca. 7.208 m²
-  GeWoBau ca. 2.350 m²

Ankauf einer Teilfläche von 2.350 qm. Geplant sind Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser im Sozialen Wohnungsbau sowie im vorderen Bereich zur Straße hin aus Lärmschutzgründen mit einer Gewerbeeinheit.

Graf-von-Stauffenberg-Straße 1a

Wohnungsneubau Kitagelände



© Luftbild Stadt Marburg

Lageplan



Gebäudesteckbrief

Bauweise geplant:	drei Punkthäuser in serieller Holz-Hybrid-Bauweise
Anzahl der WE:	30 Wohneinheiten
Energiestandard:	KfW EH 40 / EH 40 (EE) (
PV-Anlage:	ja
Baubeginn:	gepl. Mitte 2024
Fertigstellung:	gepl. 2025

Visualisierung



© Grafik Revoluzzer

© Grafik und Bilder GeWoBau Georg Kronenberg



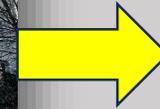
Klimastrategie der GeWoBau



hocheffizienter Neubau



hocheffiziente Vollmodernisierung



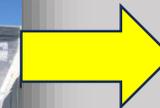
Unmodernisierte Mehrfamilienhäuser vor der Modernisierung ohne Dämmung, mit hohem Endenergieverbrauch und mit hohem Instandhaltungsbedarf



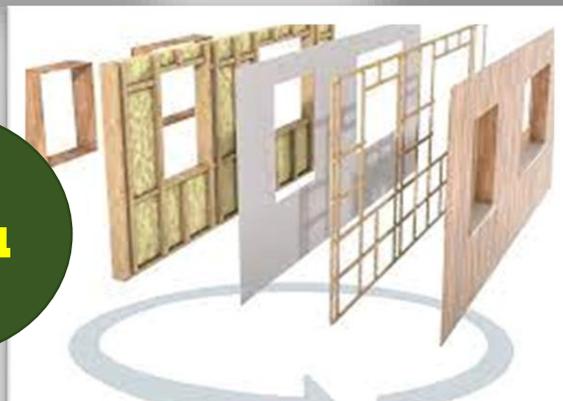
Digitalisierung, Energieberatung, Instandhaltung, PV auf Bestandsgebäude



Fernwärme und Wärmepumpen

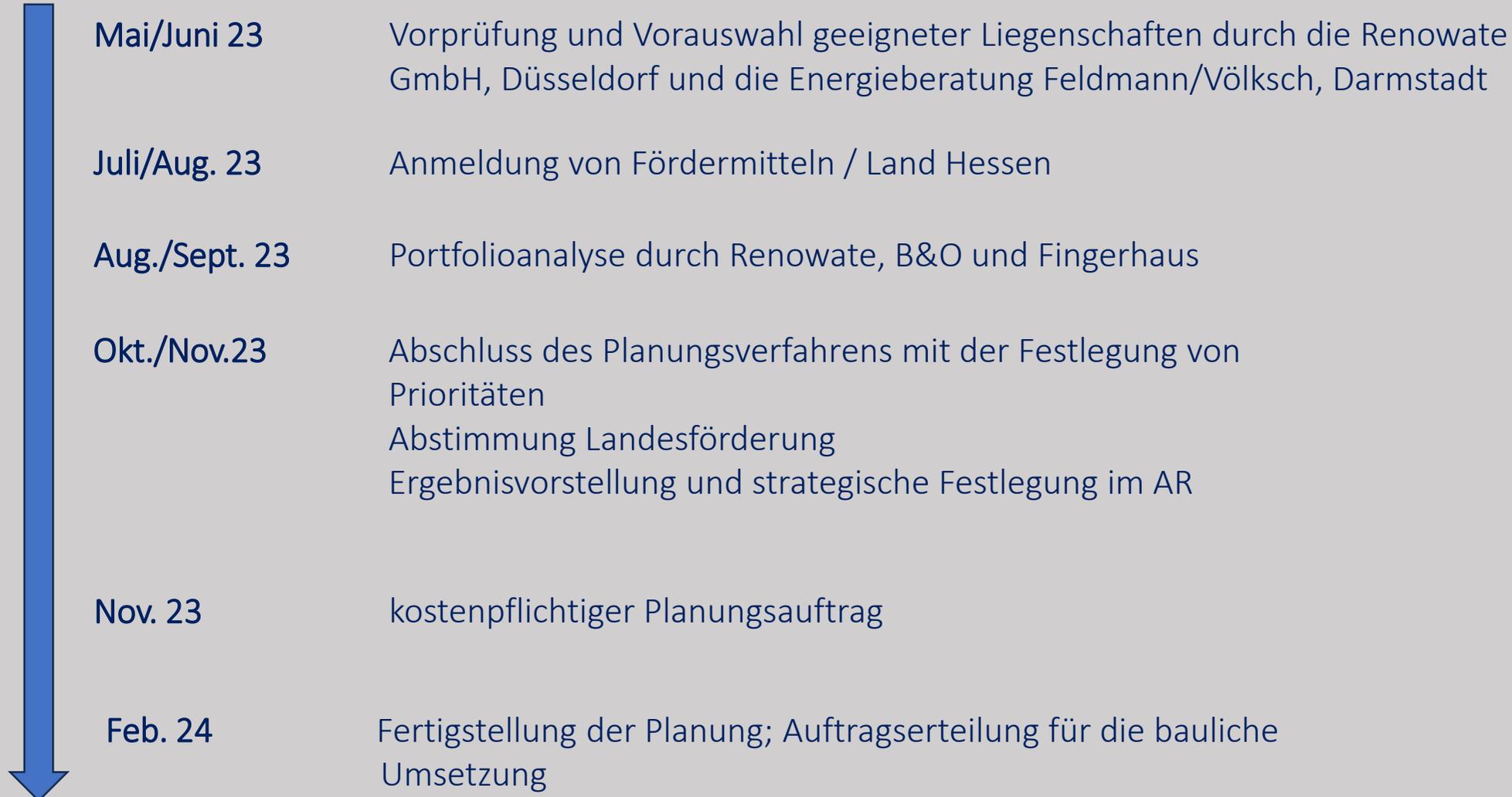


„Anmodernisierte“ Mehrfamilienhäuser vor der Modernisierung bereits mit Dämmung (6-8 cm), mit mittlerem Endenergieverbrauch



Serielle Modernisierung

Serielle Sanierung



77

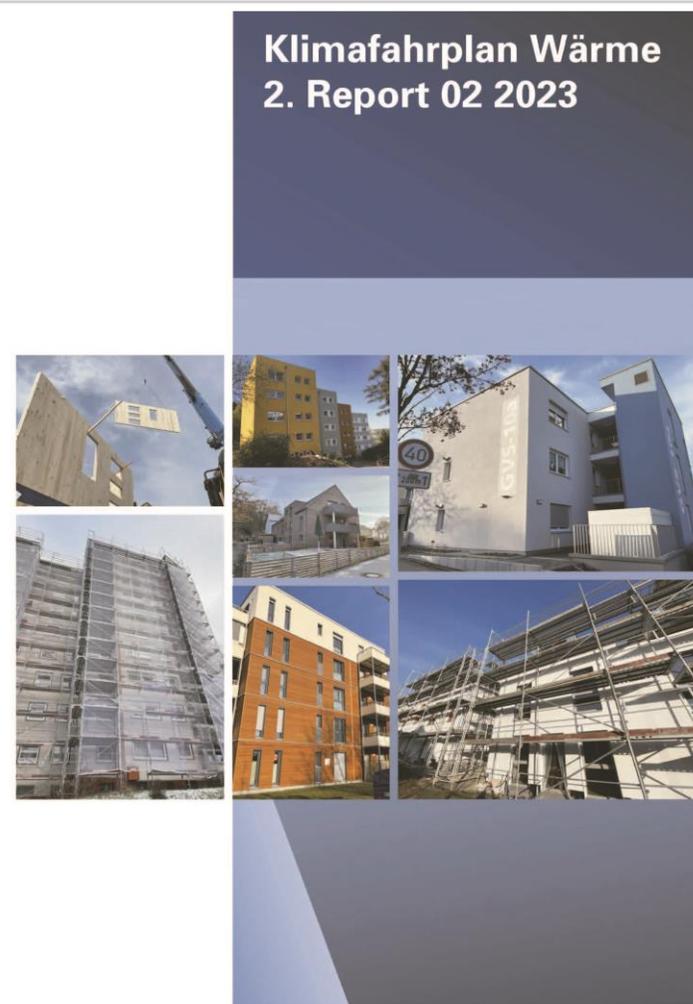
CO₂-Bilanz



2020



2022



2023

78

TOP 4 - Austausch und Ausblick zur Weiterarbeit des Runden Tisches „Preiswerter Wohnraum“



- Qualifizierter Mietspiegel für die Universitätsstadt Marburg
- Vorstellung der empirischen Ergebnisse vor den Sommerferien
- Informationen zum „BürgerGIS“
- Weitere Projekte und Bebauungspläne zur Wohnraumschaffung sind geplant
- Wohnraummobilisierung soll in die Umsetzung gebracht werden (erst möglich, wenn Koordinierungsstelle besetzt ist)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Unterlagen und Protokolle des Runden Tisches
<https://www.marburg.de/wohnen>



MARBURG
Die Universitätsstadt