



Protokoll - Runder Tisch „Preiswerter Wohnraum“ am 29.01.2024

Zeit: 17.00 Uhr bis 19.10 Uhr

Ort: Sitzungssaal Barfüßerstraße 50, 35037 Marburg

Teilnehmerinnen und Teilnehmer: 51 Personen (Anwesenheitsliste)

Tagesordnung

TOP 1 - Begrüßung 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

Die Präsentation der Veranstaltung ist online verfügbar:

<https://www.marburg.de/wohnen>

TOP 1 - Begrüßung durch den hauptamtlichen Magistrat

- Der Oberbürgermeister eröffnet die Veranstaltung und begrüßt die Anwesenden.
- Als Ausgangspunkt der heutigen Sitzung des Runden Tisches verweist der Oberbürgermeister auf das Marburger Wohnraumversorgungskonzept. Dieses wurde 2015 politisch beschlossen und wird seither konsequent umgesetzt.
- Die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung ist für die Kommune ein sehr wichtiges Anliegen.
- In der heutigen Veranstaltung wird resümiert, welche Ansätze und Prozesse abgeschlossen, weitergeführt und neu begonnen worden sind.
- Die Stadtplanung und Sozialplanung geben einen Überblick über Erreichtes und die aktuellen Entwicklungen.
- Im Rahmen der Veranstaltung wird die GeWoBau Bauprojekte vorstellen, die bereits abgeschlossen werden konnten bzw. begonnen oder geplant sind.



TOP 2 - Die Umsetzung des Marburger Wohnraumversorgungskonzepts

- Die Sozialplanerin der Stadt Marburg begrüßt als Geschäftsführerin des Runden Tisches die Teilnehmenden.
- Einführend nimmt die Sozialplanerin Bezug auf die Sozialberichterstattung. Nach aktuellen Auswertungen leben rund 78.700 Menschen in Marburg.
- Das „Wohnen“ ist ein elementares Thema. Seit 2013 gibt es den Runden Tisch, um die Wohnraumversorgung in Marburg weiter zu verbessern.
- Auf der Grundlage einer breit angelegten Wohnungsmarktanalyse (InWIS) ist 2015 ein Wohnraumversorgungskonzept erarbeitet worden, welches die Grundlage des Handelns darstellt. Auf der Folie 7 ist der bisherige Prozess dargestellt. Heute geht es um die Fragen:
Wo stehen wir? Was ist bisher passiert? Was sind die nächsten Schritte?
- Die Folie 8 gibt einführend einen Einblick in verschiedene Prozesse, die in den letzten Jahren und aktuell Thema in Marburg waren bzw. sind. Zum Beispiel wurde eine Sozialwohnungsquote eingeführt, die Ombudsstelle „Fair Wohnen“ gibt es seit fast drei Jahren, neue Bauprojekte wurden begonnen, das Gemeinschaftliche Wohnen ist als Thema in den Fokus gerückt und eine Marburger Milieustudie wurde durchgeführt.
- Die Sozialplanerin erläutert anhand der Folie 9 wesentliche Erkenntnisse aus der Studie → <https://www.vhw.de/publikationen/vhw-schriftenreihe>. Beispielsweise hat die Untersuchung ergeben, dass 6,7 % im gesamten Marburger Wohnungsbestand Sozialwohnungen sind.
- Nach diesem einführenden Überblick folgt ein vertiefender Einblick in die einzelnen Themen und Prozesse.
- Die Leiterin des städtischen Fachdienstes „Stadtplanung und Denkmalschutz“ stellt anhand der Folien 10 bis 52 die Antworten auf die folgenden beiden Fragen dar:
 - *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?*



- Im Wohnraumversorgungskonzept benannte Projekte zur Wohnraumschaffung sind:
 - SKV Ockershäuser Allee: Fertigstellung B-Plan + Realisierung der Wohnbebauung (Folien 12 + 13, ca. 70 Wohneinheiten)
 - Stadtwald: Realisierung der geplanten Wohnbebauung, Nachverdichtung des ehemaligen Kasernenareals (Folie 14, ca. 164 WE)
 - Vitos/Friedrich-Ebert-Str.: Fertigstellung Bebauungsplan + Realisierung der Wohnbebauung (Folien 15 + 16, ca. 170 WE)
 - Neue-Kasseler-Str.: Fertigstellung B-Plan + Realisierung der Wohnbebauung (Folien 17 + 18, ca. 165 WE)
- Darüber hinaus ist eine Koordinierungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen eingerichtet worden und es wurde eine Sozialquote: 20% ab 20 Wohneinheiten eingeführt.
- Die Stadtplanerin berichtet im Anschluss über neue Projekte und Prozesse zur Schaffung von preiswertem Wohnraum.
- Zu diesen neuen Prozessen gehört u.a. die Anhebung der Sozialquote auf 30 % ab 10 Wohneinheiten und die Aufstellung eines Einfachen Bebauungsplans zur Umsetzung der Sozialquote bei Bauvorhaben in Bestandsquartieren (seit März 2023 im Verfahren)
Zudem wurde ein Marburger Konzeptverfahren für gemeinschaftliches Wohnen entwickelt (STVV-Beschluss Nov. 2020)
Für Interessierte findet ein Speed-Dating am 03.02.2024 statt, 14:00-16:00 Uhr im BIP (UG) zum Vernetzen.
- Es hat eine Erfassung der aktuellen Baulückenpotenziale im gesamten Stadtgebiet stattgefunden und es wurden Potenziale zur Nachverdichtung im Innenbereich erfasst (2022-2023).
- Im März 2023 gab es einen Grundsatzbeschluss zur Bodenbevorratung u.a. zur Realisierung von preiswertem Wohnraum.
- Ebenfalls erfolgte ein Grundsatzbeschluss zur Klimaneutralität mit Leitlinien zum klimaneutralen und sozialverträglichen Bauen sowie zur klimaneutralen und klimawandelangepassten Flächennutzung.



- Weitere Prozesse werden kurz genannt:
 - ISEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept - Lebendige Oberstadt mit Fokus auf preiswertem Wohnraum für Familien in der Oberstadt + Anreizprogramm (Förderung für Private zur Modernisierung)
 - Hasenkopf: Wettbewerb mit Bürger*innenbeteiligung + Städtebaulicher Entwurf + Aufstellung eines Bebauungsplans
(seit Juni 2023 im Verfahren) *Am 20.03.2024, 19:30 Uhr in der IKJG findet eine Informationsveranstaltung zum Stand der Planung statt.*
 - Aufstellung Bebauungsplan (Sparkassenareal)
(seit Januar 2021 im Verfahren)
 - Aufstellung Bebauungsplan Oberer Rotenberg mit Marburger Konzeptverfahren für gemeinschaftliches Wohnen als Pilotprojekt
(seit 2019 im Verfahren)
 - Aufstellung Bebauungsplan Auf der Jöch (seit 2019 im Verfahren)
 - Aufstellung Bebauungsplan Rosenstraße (ehem. Edeka)
(seit 2022 im Verfahren)
 - Aufstellung Bebauungsplan Senior*innenquartier am Lindenplatz in Michelbach (Verfahren 2023 abgeschlossen)
 - Aufstellung Bebauungsplan Eisenstraße (Verfahren 2021 abgeschlossen)
 - Aufstellung Bebauungsplan Alte Molkerei (seit 2023 im Verfahren)
 - Aufstellung Bebauungsplan Vinzi Dorf (seit 2023 im Verfahren)
 - Rahmenplanung „Ab in den Süden! Leben, Wohnen, Arbeiten an der Beltershäuser Straße“ (*öffentliche Präsentation am 07.02.2024* + im Bau- und Mobilitätsausschuss)
 - Dorfentwicklung in den Außenstadtteilen mit Beratungsangebot für Private zur Sanierung und Leerstandmobilisierung, Verstetigung des Prozesses geplant
- Abschließend erläutert die Stadtplanerin den Prozess der Wohnraummobilisierung: hierfür wurde eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe initiiert und es findet derzeit eine Analyse der Möglichkeiten im Stadtteil Einhausen statt (Folien 46 bis 50).
- Die Anzahl der zurzeit in den Projekten geplanten Wohnungen liegt bei **ca. 1.335 – 1.658 Wohneinheiten** (Folie 52).



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

- Der Geschäftsführer der GeWoBau stellt gemeinsam mit der Prokuristin zunächst abgeschlossene und aktuelle Bauprojekte vor (ab Folie 55).
- Das Neubauprogramm der GeWoBau umfasst bis zum Jahr 2023 84 Plätze im Pflegeheim und 124 Neubauwohnungen.
Von 2024 bis 2035 sind ca. 300 neue Wohneinheiten geplant.
- Es werden Beispiele für Neubaumaßnahmen genannt (Folie 56):
Försterweg 8 und 10, Friedrich-Ebert-Straße 1a, Poitiers Straße 16 und 18, Magdeburger Straße 2a und Magdeburger Straße 2b bis 2k, Sudetenstraße 19-21, Michelbach Nord „Auf der Kahn“, Michelbach Nord „Pernsdörfer“
- Mit der Poitiers Straße 16 und 18 hat die GeWoBau 13 Wohneinheiten für Gemeinschaftliches Wohnen geschaffen (Folien 57 + 58).
- Die weiteren Neubauten werden einzeln vorgestellt (siehe Folie 59 bis 65).
- Es gibt einen Wortbeitrag aus dem Plenum zum Mietenvvergleich in den Städten Marburg und Frankfurt. Der folgende Link wird zur Verfügung gestellt: <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/amt-fuer-wohnungswesen/ueber-uns>.
- Als nächstes Thema erläutert der Geschäftsführer der GeWoBau das Vorgehen einer Dachaufstockung und energetischen Modernisierung anhand der Sudetenstraße 19-21 und Sudetenstraße 27-29. Er gibt einen Einblick in die besonderen Umstände für die Mieter*innen während einer solchen Aufstockungs-Maßnahme.
- Die GeWoBau berichtet von den Modernisierungsvorhaben der letzten Jahre. In 2022 wurden 53 WE energetisch modernisiert. Für 2023 und 2024 ist für weitere 109 WE ebenfalls eine energetische Modernisierung geplant. 43 WE sind bereits fertiggestellt (Folien 67 und 68).
- Abschließend wird von den aktuellen Planungen berichtet. Hierzu gehören das VinziDorf Marburg, Franz-Tuczek-Weg / Sparkassenareal, die Graf-von-Stauffenberg-Straße 1a und der Rotenberg.
- Beim Franz-Tuczek-Weg fand eine frühzeitige Beteiligung der GeWoBau durch die Sparkasse Marburg-Biedenkopf statt (30% Quote für geförderten Wohnungsbau). Es sind ca. 50 WE im geförderten Wohnungsbau geplant.



- Aktuell finden Erwerbsverhandlungen mit der Sparkasse Marburg-Biedenkopf statt. Im Wettbewerbsverfahren wurden vier Varianten für den Wohnungsbau ausgezeichnet (Folie 72).
- Der Geschäftsführer der GeWoBau erläutert den Grundstückskauf Rotenberg, Ankauf einer Teilfläche von 2.350 qm. Geplant sind ein Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser im Sozialen Wohnungsbau sowie im vorderen Bereich zur Straße hin aus Lärmschutzgründen mit einer Gewerbeeinheit (Folie 73).
- Es gibt eine Wortmeldung aus dem Plenum und das Anliegen, soziale Infrastruktur bei allen Projekten von Anfang an mitzudenken. Von der Stadt Marburg und der GeWoBau wird zugesichert, in Marburg bei allen Projekten neben dem Wohnen auch die soziale Infrastruktur (Schule, Kinderbetreuung) und weitere Lebensbereiche (Einkaufsmöglichkeiten, Mobilität ...) zusammen zu betrachten und im Blick zu haben.
- Abschließend wird die Klimastrategie der GeWoBau vorgestellt (Folien 76 bis 78).

TOP 4 - Austausch und Ausblick zur Weiterarbeit des Runden Tisches

- Die städtische Sozialplanerin berichtet, dass derzeit ein qualifizierter Mietspiegel für die Universitätsstadt Marburg erstellt wird.
Die Stadt Marburg hat das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH aus Hamburg mit der Erstellung des Mietspiegels beauftragt.
- Für den nächsten Runden Tisch vor den Sommerferien ist die Vorstellung der empirischen Ergebnisse geplant.
- Für die nächste Sitzung des Runden Tisches ist ebenfalls geplant, das neue „BürgerGIS“ (Geoinformationssystem) vorzustellen.
- Weitere Themen können gern bei der Geschäftsstelle vorgeschlagen werden.
- Zum Schluss der Sitzung weist die Geschäftsführung des Runden Tisches daraufhin, dass die PowerPoint Folien der heutigen Veranstaltung online auf der Seite der Stadt Marburg verfügbar sind:

<https://www.marburg.de/wohnen>



MARBURG

Die Universitätsstadt

- Das Protokoll der Veranstaltung wird an den Verteiler des Runden Tisches per E-Mail verschickt und steht zudem dann auch online auf der angegebenen Website zur Verfügung.
- Zum Abschluss bedankt sich der Stadtrat bei den Organisator*innen, den Referent*innen und den Teilnehmenden für die konstruktive Veranstaltung. Er schließt die Sitzung mit einem Ausblick auf die nächste Veranstaltung mit der Vorstellung des BürgerGIS.