

	Stadtratsanfrage Erlanger Linke	
	Bauprojekte der GEWOBAU	Mai 2024
		Seite 1 von 2

Hintergrundinformation

Als großes Wohnungsunternehmen in der Stadt Erlangen bietet die GEWOBAU Erlangen mit rund 9.000 Wohnungen einem Viertel der Erlanger Bevölkerung ein Zuhause. Der Gesellschaftszweck der GEWOBAU Erlangen ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Bevölkerung in der Stadt Erlangen zu gesamtwirtschaftlich vertretbaren Bedingungen. Den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit bildet die effiziente Bewirtschaftung der Wohnimmobilienbestände. Neben der Bestandsbewirtschaftung sind die Aktivitäten der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft darauf ausgerichtet, durch regelmäßige Investitionen in den Wohnungsneubau, aber auch in den Bestand, die gesellschaftsrechtlichen Aufgaben zu erfüllen. Mit dem Programm Fair Wohnen 2016 – 2022 hat die Gesellschaft durch Ersatzneubauten bzw. Aufstockungen rund 800 belegungsgebundene und barrierefreie Wohnungen in Erlangen errichtet (z.B. Am Erlanger Weg 2A, Waldsportpark, Am Anger / Hertleinstr., Brüxer Str., Housing Area, Junkersstr., Johann-Jürgen-Str., Spardorf BA1).

Die GEWOBAU Erlangen hat am 9. Mai 2018 zusammen mit acht Umlandgemeinden eine gemeinsame Wohnbaugesellschaft, die GEWOLand GmbH, Erlangen, gegründet. Ziel und Zweck der Gesellschaft ist es, auch im Landkreis eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung von breiten Schichten der Bevölkerung zu gewährleisten. Der erste Neubau der GEWOLand wurde in Röttenbach mit 13 Wohnungen realisiert, der Bezug von 17 neuen Wohnungen in Weisendorf steht unmittelbar bevor. Ein weiteres Vorhaben in Uttenreuth sowie weitere Bauprojekte befinden sich derzeit in der Planungsphase.

Die Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, hat sich durch Baukosten- und Zinssteigerungen gesteigert. Umweltfreundliche Energiestandards in Kombination mit umweltfreundlicher Ressourcennutzung stehen ebenso im Fokus wie eine ausgewogene Bewohnerstruktur, Barrierefreiheit und Bezahlbarkeit.

1) Welche Bauprojekte verfolgt die Gewobau aktuell?

Die Neubauprojekte werden in der Tabelle ab S. 2 dargestellt. Insgesamt sind ca. 610 Wohnungen in Bau und Planung.

2) Wie ist der Stand dieser Projekte? Zeichnen sich Probleme ab?

Vor dem Hintergrund der letzten Baukosten- und Zinssteigerungen müssen die Projekte, die im Wirtschaftsplan konkret beabsichtigt sind, regelmäßig bewertet werden. Die Planungen fußen auf Kostenprognosen, die im Projektverlauf den tatsächlichen Kosten gegenübergestellt werden. Im Neubauvorhaben Odenwaldallee hat sich gezeigt, dass eine Umplanung aus wirtschaftlichen Aspekten erforderlich ist. Baukostensteigerungen in laufenden Projekten können noch kompensiert werden. Die Erarbeitung eines konkreten Klimapfades für den Bestand werden die finanziellen Herausforderungen der kommenden Jahre aufzeigen.

Aktuelle Neubauprojekte der GEWOBAU Erlangen:

Aktuelle Bauprojekte	Geplante Bauzeit	Wohnfläche	Gewerbefläche	Wohnungen	Nutzung
Odenwaldallee	2026 - 2028	2.980 m ²	2.123 m ²	67	Gemischt
Baugebiet 412	2024 - 2027	5.418 m ²	-	125	EOF-Wohnungen & Personalwohnheim Uniklinikum
Baiersdorf	2023 - 2025	3.709 m ²	-	52	47 Wohneinheiten (EOF) & 5 Reihenhäuser
Spardorf	2022 - 2025	6.794 m ²	1.245 m ²	174	EOF-Wohnungen, Studierende- und Lebenshilfe
BA1 Aufstockung (Erlangen-Süd)	2024 - 2025	4.520 m ²	-	52	Wohnraum (EOF)
BA2 Aufstockung (Erlangen-Süd)	2025 - 2026	4.858 m ²	-	60	Wohnraum (EOF)
BA3 Aufstockung (Erlangen-Süd)	2024 - 2025	3.847 m ²	-	48	Wohnraum (EOF)
Uttenreuth (GEWOLand GmbH)	2025 - 2026	1.176 m ²	-	15	Wohnraum (EOF)
Weisendorf (GEWOLand GmbH)	2022 - 2024	1.173 m ²	-	17	Wohnraum (EOF)
Hemhofen (GEWOLand GmbH)	2024 - 2026	-	966 m ²	-	Bau eines Rathauses

3) Wie kann die Stadt Erlangen die Gewobau bei der Schaffung von leistbarem Wohnraum unterstützen?

Die Zurverfügungstellung von Baugrundstücken sowie die finanzielle Förderung von Bauvorhaben befördern in der Regel den Wohnungsbau am stärksten.

Die beschleunigte Erteilung von Baugenehmigungen ist ein weiterer kleiner Schritt, um den Wohnungsbau zu fördern. Zudem kann der Bau von Wohnungen durch Aufstockungen die Erweiterung von Parkieranlagen erfordern, was einen starken Eingriff in die Freianlagen und in die Entwässerungsthematik verursacht. Entsprechend entsteht ein größerer Planungs- und Realisierungsaufwand. Die Erweiterung der Parkieranlagen stellt insbesondere in dicht besiedelten Gebieten eine Herausforderung dar, die die Projektkosten nach oben treibt.

Um den vorhandenen Wohnraum in Erlangen besser zu nutzen, kann der Wohnungstausch eine effektive Lösung sein. Es gibt Situationen, durch die sich der Platzbedarf für Mieter*innen verändert) – sei es nach einer Trennung oder weil die Kinder ausgezogen sind. Gleichzeitig gibt es viele Menschen, insbesondere junge Familien, die dringend mehr Platz benötigen. Ein Wohnungstausch – groß gegen klein – kann hier für beide Seiten vorteilhaft sein. Mithilfe von (gemeinsamer) Werbung der Stadt aber auch bspw. Umzugsprämien kann ein noch größerer Anreiz geschaffen werden, vorhandenen Wohnraum den Menschen zur Verfügung zu stellen, die ihn benötigen.