

Kurzbericht

Anlage - Nr.: PL/169/2026

Abteilung:	Stadtplanungsamt mit Gutachtergeschäftsstelle	Datum: 24.03.2026
		AZ: R 4/PL KT

Beratungsgremium	Termin	Vertraulichkeit
Stadtentwicklungsausschuss	14.04.2026	öffentlich
Stadtrat Bayreuth	29.04.2026	öffentlich

Bayreuther Wohnbaustrategie; hier: Fortschreibung

Anlass und Problemstellung

Im Oktober 2020 hat der Stadtrat der Stadt Bayreuth die Bayreuther Wohnbaustrategie (WBS) verabschiedet mit dem Ziel einer nachhaltigen Sicherung eines quantitativ ausreichenden, sozial ausgewogenen, vielseitig differenzierten und qualitativ hochwertigen Wohnungsangebotes im Stadtgebiet. Neu oder zusätzliches geschaffenes Baurecht sollte mit einer Verpflichtung zur tatsächlichen Bebauung verbunden werden (Bauverpflichtungen), damit künftige Baulücken und reine Bodenwertsteigerungen (Spekulation) vermieden werden. Die Strategie sowie deren konsequente Umsetzung entspricht dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 23.10.2019 zur vorrangigen qualifizierten Innenentwicklung.

Eine wesentliche Zielsetzung der Bayreuther WBS ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch die Errichtung von einem Mindestanteil an geförderten Wohnungen (derzeit EOF-Wohnungsbau) in Gebieten, in denen neues /zusätzliches Baurecht in einem wesentlichen Umfang geschaffen wird. So werden bisher und aktuell Vorhabenträger mithilfe städtebaulicher Verträge verpflichtet, einen Teil der Geschossfläche nach Maßgabe der Einkommensorientierten Förderung (EOF) zu errichten und für die Dauer von 25 Jahren zu vermieten (vertragliche Verpflichtung mit einer grundbuchrechtlichen Sicherung über eine Dienstbarkeit).

In den letzten Jahren hat die Stadt Bayreuth grundsätzlich gute Erfahrungen mit der WBS gemacht und auch erste städtebauliche Verträge flankierend zu den Bebauungsplanverfahren abgeschlossen (z.B. Moritzhöfen, Kreuzstein / Zapf-Areal).

Aktuell haben sich die äußeren Rahmenbedingungen der sozialen Wohnraumförderung jedoch grundlegend geändert. Es ist nicht mehr verlässlich kalkulierbar, ob, in welcher Höhe, zu welchem Zeitpunkt und für welchen Standort EOF-Fördermittel für Vorhaben in der Stadt Bayreuth verfügbar sind. Auf diese Entwicklung auf Bundes- und Landesebene mit nicht oder künftig gering verfügbaren und nicht kalkulierbaren Fördermitteln hat die Kommune keinen Einfluss, muss aber mit ihrer Wohnbaustrategie darauf reagieren, um nicht

vollzugsunfähige städtebauliche Verträge auszuhandeln. Vorhabenträger sollten nicht zu etwas vertraglich verpflichtet werden, worauf beide Vertragspartner des städtebaulichen Vertrages keinen oder jedenfalls keinen maßgeblichen Einfluss haben.

Diese Entwicklung hat in nachvollziehbarer Weise zu wachsender Zurückhaltung bei den Vorhabenträgern geführt und macht sich bereits bei der Ausverhandlung der städtebaulichen Verträge bemerkbar. **Konkret würde das Festhalten an der bestehenden Wohnbaustrategie bedeuten, dass planungsrechtlich derzeit kein neuer Wohnraum geschaffen werden kann.** Dies gilt sowohl für bereits eingeleitete (aber noch nicht im Stadium der Planreife befindliche) Bauleitplanverfahren als auch für künftig anvisierte Planungsvorhaben mit deutlich zusätzlichem Baurecht.

Aus Sicht der Verwaltung bedarf es daher einer Fortschreibung der WBS, wenn weiterhin neues bzw. zusätzliches Planungsrecht für neuen Wohnraum im Stadtgebiet geschaffen werden soll. Da die Stadt Bayreuth, die weiterhin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen ist, nach wie vor ein gesteigertes Interesse an der Schaffung von Wohnraum und insbesondere an der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum hat, wird es innerhalb der Verwaltung referatsübergreifend als erforderlich erachtet, die Bayreuther Wohnbaustrategie um alternative Maßnahmen zur Herstellung von gefördertem Wohnraum zu ergänzen. Damit soll eine zu große Abhängigkeit von Umständen, die außerhalb des Einflussbereichs der Stadt Bayreuth liegen (nämlich die tatsächliche Verfügbarkeit von EOF-Fördermitteln), verhindert oder zumindest reduziert werden.

Mietpreisgedämpfter Wohnungsbau

Die Verwaltung schlägt daher als Alternative das Instrument des (miet)preisgedämpften Wohnraums vor.

Hierbei verpflichtet sich der Vorhabenträger für eine Dauer von 20 Jahren 10 % der zulässigen Bruttogeschossfläche in Geschosswohnungsbau zu einem bestimmten, reduzierten Mietpreis auf dem Markt anzubieten. Die Miete darf die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete des jeweils gültigen qualifizierten Bayreuther Mietspiegels abzüglich 20 % nicht überschreiten. Im städtebaulichen Vertrag soll diese Pflicht verankert werden, verbunden mit einer dinglichen Sicherung mithilfe einer Eintragung im Grundbuch, so dass die Pflicht auch gegenüber einem Rechtsnachfolger durchgesetzt werden kann.

Hiermit soll den Vorhabenträgern eine Alternative zum EOF-Wohnungsbau an die Hand gegeben werden, für den wahrscheinlichen Fall, dass die Aussichten auf EOF-Fördermittel auch in den kommenden Jahren gering bleiben bzw. unter dem nachgefragten Bedarf liegen werden.

Einzelfallbezogene Sonderregelungen für die Umsetzung besonderer Wohnkonzepte

Im Zuge dieser aus Sicht der Verwaltung erforderlichen Fortschreibung wird zudem angestrebt, die Möglichkeit einzelfallbezogener Sonderregelungen für einzelne Standorte als weitere Alternative zur Quote für geförderten Wohnungsbau zu vereinbaren, wenn die Stadt Bayreuth der Auffassung ist, dass an diesem Standort besondere Wohnformen einen besonderen „sozialen/ gesamtgesellschaftlichen Mehrwert“ besitzen.

Vor dem Hintergrund, dass im Rahmen einer Aktualisierung der Wohnraumförderbestimmungen ein Großteil der baulichen und technischen

Anforderungen für den Bau von EOF-Wohnungen wegfallen wird (u. a. die Barrierefreiheit der Wohnungen), besteht nach Ansicht der Verwaltung in Zukunft ein gesteigertes Interesse an der Errichtung von barrierefreien Wohnungen.

Nach Aussage der Behindertenbeauftragten der Stadt Bayreuth fehlen bereits heute im gesamten Stadtgebiet barrierefreie Wohnungen. Da sich diese Entwicklung in den kommenden Jahren weiter verschärfen wird und ein barrierefreier Umbau im Bestand an Grenzen stößt, soll dem Vorhabenträger alternativ die Möglichkeit gegeben werden, einen sozialen Mehrwert für die Gesellschaft dadurch zu schaffen, dass er alle der geplanten Wohnungen oder zumindest einen **Großteil vollständig barrierefrei errichtet, ggf. verbunden mit einem Mindestanteil an rollstuhlgerechten Wohnungen.**

An anderer Stelle im Stadtgebiet könnten **spezielle Konzepte des Seniorenwohnens mit medizinischer Versorgung oder Betreuung wie z. B. einer Tagespflegeeinrichtung und barrierefrei gestaltetem Umfeld**, inklusive Wohnkonzepte, Personalwohnungen oder Wohnungen für Auszubildende besondere Vorteile und damit einen sozialen Mehrwert für die Stadt Bayreuth bieten. Ein solcher sozialer Mehrwert kann sich beispielsweise auch dadurch zeigen, dass in neuen Wohnquartieren Flächen für ein **Quartierszentrum zur Verfügung gestellt werden, welches von den Bewohnern als sozialer Treffpunkt/Begegnungsstätte genutzt werden kann.**

Durch diese flexiblere Ausgestaltung der WBS bei jederzeitiger Gewährleistung einer „Gemeinwohlkomponente“ wäre die Stadt Bayreuth imstande, auf spezifische einzelfallbezogene Umstände an den jeweiligen Standorten reagieren zu können.

Soll von den Grundsätzen (Verpflichtung zur Errichtung einer bestimmten Quote im geförderten Wohnungsbau oder als preisgedämpfter Wohnungsbau) zugunsten einer besonderen Wohnform abgewichen werden, erfolgt zunächst immer eine gemeinsame Abstimmung zwischen allen zuständigen Referaten (Referat 4/Stadtplanungsamt und Referat 3/Amt für Soziales, Inklusion, Wohnen und Integration/Seniorenamt), ob an diesem konkreten Standort eine besondere (soziale) Wohnform ein gangbarer Weg ist.

Die letztendliche Entscheidung über die Inhalte des städtebaulichen Vertrages trifft selbstverständlich weiterhin vor entsprechender Planreife der Stadtrat.

Erteilt die Stadt Bayreuth ihre Zustimmung zur Umsetzung eines besonderen Wohnkonzeptes, so sollen künftig sämtliche Alternativen dann „gleichberechtigt“ nebeneinanderstehen. Der Vorhabenträger kann sich dann also entscheiden, auf welchem Weg er Maßnahmen für eine soziale Bodennutzung umsetzt. Bei einer ausbleibenden Zustimmung der Stadt hätte der Vorhabenträger die Wahl zwischen dem EOF-Wohnungsbau und dem mietpreisgedämpften Wohnungsbau.

Es wird darauf hingewiesen, dass aus der Sicht eines Vorhabenträgers in den meisten Fällen aufgrund von wirtschaftlichen Erwägungen wohl die Errichtung einer bestimmten Quote an Geschossfläche im EOF-Wohnungsbau präferiert werden wird, da im Rahmen des EOF-Wohnungsbaus der Bauherr Finanzierungsunterstützung durch staatliche Fördermittel erhält. Daher geht die Verwaltung davon aus, dass seitens der Vorhabenträger ohnehin ein gesteigertes Interesse daran besteht, sich um Fördermittel für das konkrete (Wohn-)Bauprojekt zu bemühen, bevor auf eine der Alternativen zum EOF-Wohnungsbau zurückgegriffen wird.

Ein striktes Festhalten an der Priorisierung des EOF-Wohnungsbaus für alle Wohnbauprojekte würde allerdings bei der aktuellen und absehbaren

Fördermittelsituation auch dazu führen, dass den Gesellschaften, die in der Stadt Bayreuth qua ihres Unternehmenszwecks bereits preisgünstige Wohnungen herstellen und vermieten und deshalb zur Umsetzung ihres Gesellschaftszwecks auf öffentliche Fördermittel angewiesen sind, der Zugang zu diesen erschwert wird.

Einzelne Anpassungen bzgl. Quote des Mindestanteils für geförderten Wohnungsbau und Frist zur Herstellungsverpflichtung

Bei Wohnbauprojekten mit erhöhtem Bauvolumen ab 30.000 m² Geschossfläche soll künftig eine verringerte Quote in Höhe von 15 % zum Tragen kommen. Dadurch soll verhindert werden, dass an wenigen Standorten im Stadtgebiet Fördermittel in vergleichsweise hohem Umfang gebunden werden und so eine flächendeckende Entwicklung im gesamten Stadtgebiet Bayreuth mithilfe von EOF-Mitteln erschwert wird. Zudem wird so der Entstehung sozialer Brennpunkte entgegengewirkt.

Die Berechnung des Bezugspunkts der einzuhaltenden Quoten in Bebauungsplänen, in denen gemischte Nutzungen festgesetzt werden (MI, MU) findet sich in den Erläuterungen der WBS zu 1) vierter Spiegelstrich.

Die Alternative des „mietpreisgedämpften Wohnungsbaus“ bietet ebenfalls einen sozialen und gesamtgesellschaftlichen Mehrwert für bestimmte Bevölkerungsgruppen. Da bei der Umsetzung derartiger „mietpreisgedämpfter Wohnungen“ der Vorhabenträger für diese Wohnungen keine Fördermittel erhält, muss sowohl die Quote der so zu betreibenden Wohnungen als auch die Bindungsfrist für diese Wohnungen angepasst werden. Dementsprechend nimmt die WBS hier eine Abstufung vor.

Schließlich haben die ersten Erfahrungen mit der WBS gezeigt, dass bei größeren Wohnbauvorhaben gestaffelte oder längere Fristen zur Umsetzung des Vorhabens angemessen sein können. Aus diesem Grund wurden die Vorgaben zur zügigen Umsetzung des neu geschaffenen Baurechts angepasst (**neu: 5-10 Jahre**).

Finanzielle Auswirkungen (auch mittelbar)

nein ja

falls ja:

Auswirkungen auf Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel	
I. Das Vorhaben hat eine Auswirkung auf den Klimaschutz oder auf die Anpassung an den Klimawandel:	II. Wenn, ja negativ: Bestehen klimafreundlichere Handlungsoptionen?
<input type="checkbox"/> Ja, positiv	<input type="checkbox"/> Ja
<input type="checkbox"/> Ja, negativ	<input type="checkbox"/> Nein
<input checked="" type="checkbox"/> Nein, keine Auswirkung	
III. Begründung (obligat) und ggf. klimafreundlichere Handlungsoptionen:	

Vorschlag der Verwaltung zum Beschluss:

Der Stadtrat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt entsprechend dem Gutachten des Stadtentwicklungsausschusses vom 14.04.2026:

Der fortgeschriebenen Bayreuther Wohnbaustrategie, die als Anlage einen wesentlichen Bestandteil dieses Beschlusses bildet, wird zugestimmt.
Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Basis künftige städtebauliche Verträge zu erarbeiten.

Bereits abgeschlossene städtebauliche Verträge dürfen seitens der Verwaltung angepasst werden, sofern die Änderungen im Einklang mit der fortgeschriebenen Wohnbaustrategie stehen und die übrigen Vertragsinhalte im Wesentlichen unberührt bleiben. Der Stadtrat ist über diese Anpassungen in einer Bekanntgabe im Stadtentwicklungsausschuss zu informieren.