

# ARBEITSSTAND

## BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

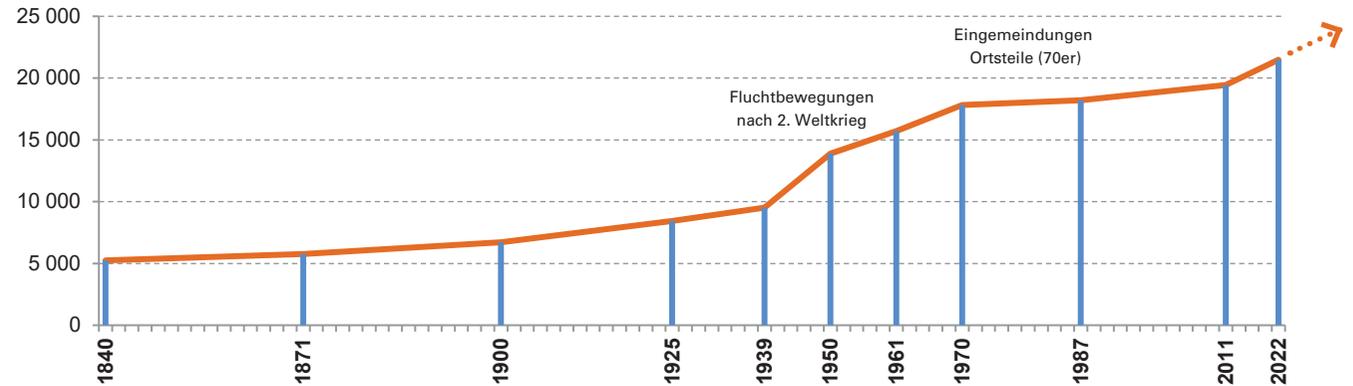
Mit der Lage in einer wirtschaftlich prosperierenden Region konnte Günzburg in der Vergangenheit von einer stabilen und leicht wachsenden Bevölkerungsentwicklung profitieren. Eine Ausnahme stellte das Pandemiejahr 2020 mit einem leichten Rückgang dar. Die Stadt hat 21.865 Einwohner (Stand Dez. 2023, Stadt Günzburg). Das Bevölkerungswachstum wird auf die Zuwanderung vor allem aus der näheren Region zurückgeführt (Bulwiengesa, 2017). Das natürliche Saldo ist seit Jahren kontinuierlich negativ (=mehr Sterbefälle als Geburten).

Als florierende wirtschaftliche Region zählt der Landkreis im einem bayernweiten Vergleich zu den am stärksten wachsenden Regionen, die auch in Zukunft von einer Bevölkerungszunahme profitieren werden (Bay. LA für Statistik). Für den Landkreis Günzburg wird bis 2042 ein Zuwachs von 7,5% prognostiziert. Gerechnet auf die Bevölkerungszahl (2023) würde das für die Stadt Günzburg innerhalb der nächsten 16 Jahre eine Nettozuwanderung von ca. 1.600 Bewohnern bedeuten.

Konkrete Berechnungen für die Einwohnerentwicklung der Stadt Günzburg wurden im Rahmen des Konzepts „Wohnen in Günzburg 2030“ durchgeführt (Bulwiengesa 2017). Hierbei wurde bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs von 2,8% prognostiziert. Dies entspricht einer Zunahme von ca. 570 Einwohnern im Zeitraum 2017 - 2030.

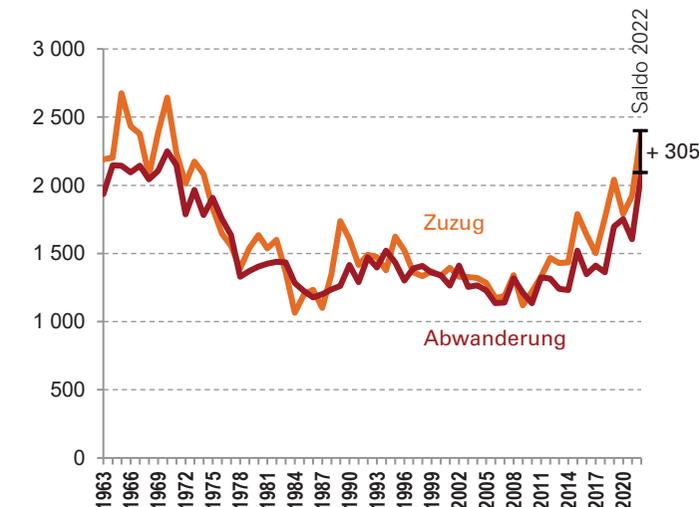
Die Bevölkerungsentwicklung wird maßgeblich von der Bereitstellung von Wohnraum und gewerblicher Entwicklungsmöglichkeiten abhängen. Zudem werden internationale Flucht- und Migrationsbewegungen auf die Bevölkerungsentwicklung einwirken.

Bevölkerungsentwicklung Stadt Günzburg



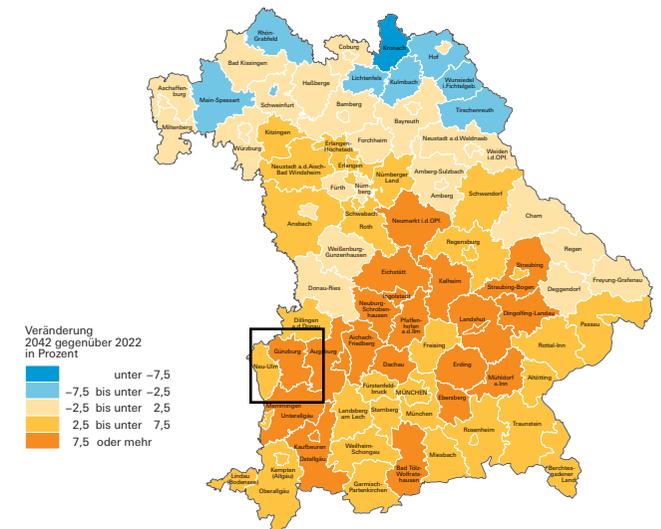
(Quelle: Statistik Kommunal, 2023)

Wanderungen Stadt Günzburg



(Quelle: Statistik Kommunal, 2023)

Prognosen der Bevölkerungsentwicklung bis 2042 in Bayern (Landkreise)



(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2024))

# ARBEITSSTAND

## ALTERSSTRUKTUR

Entsprechend der bundesweiten Entwicklung ist auch die Stadt Günzburg in zunehmendem Maße von einer demografischen Alterung betroffen, welche eine Bandbreite an Folgeerscheinungen in sämtlichen Bereichen der Stadtentwicklung mit sich zieht (bspw. Verrentung im Gewerbe, wandelnde Anforderungen an Wohnraum und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge).

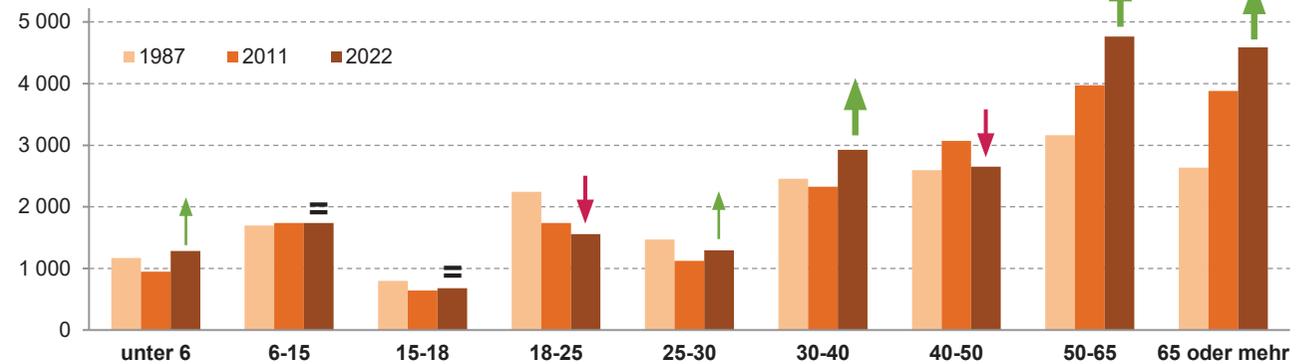
In den letzten Jahrzehnten hat insbesondere die Altersgruppe über 50 Jahre stark zugenommen, die Bevölkerungsgruppe der „geburtensarken Jahrgänge“ (1955-1969). Die Altersgruppe der schulpflichtigen Kinder ist über den Zeitraum hingegen konstant geblieben. Die Zahl der jungen Menschen zwischen 18-25 ist rückläufig, was auf die gesunkenen Geburtenraten bis in die 2000er zurückzuführen ist. Eine Ursache kann auch auf eine Abwanderung von jungen Menschen zurückgeführt werden, wenn diese in der Stadt keine passenden Ausbildungs- oder Wohnmöglichkeiten finden.

Das Durchschnittsalter in Günzburg beträgt 44,1 Jahre, was in etwa dem bayernweiten Durchschnitt von 44 Jahren entspricht (Stand 2022). Im Vergleich zum gleichnamigen ländlich geprägt Landkreis (43,6 J.) ist das Durchschnittsalter in der Stadt höher.

Nach den geburtensarken Jahrgängen ist die Geburtenrate stark eingebrochen. In den letzten Jahren lässt sich jedoch wieder eine positive Dynamik ablesen, was auf die Attraktivität Günzburgs als Wohnstandort für Familien schließen lässt. Die Anzahl der Sterbefälle liegt weiterhin konstant hoch und wird perspektivisch zunehmen (Sen.-pol- GK des Lk. 2023). Um die demografische Ausgeglichenheit in der Kommune zu erhalten, sind Familien als Zielgruppe für die Wohnraumentwicklung wichtig. Aber die Ergänzung von Wohnangeboten für junge Menschen sind anzustreben.

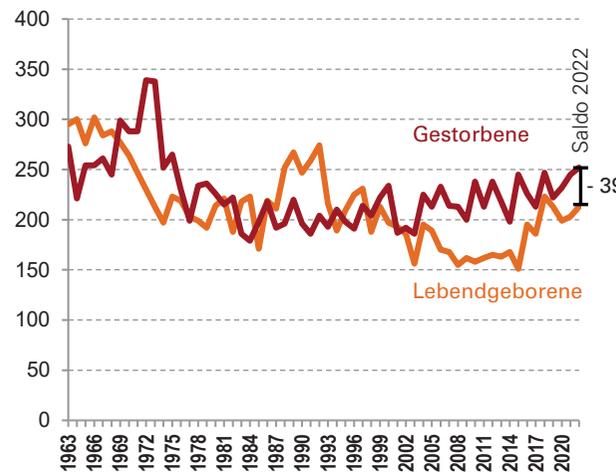
### Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen Stadt Günzburg

Durchschnittsalter: 44,1 J. (2022)



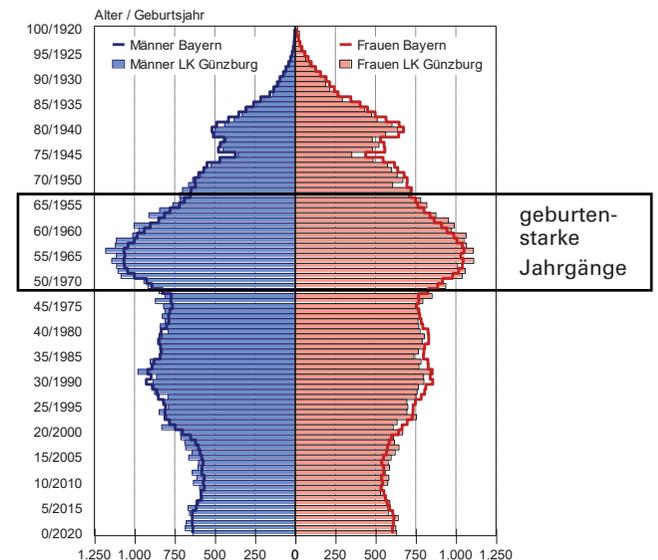
(Quelle: Statistik Kommunal, 2023)

### Natürliche Bevölkerungsentwicklung Stadt Günzburg



(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2024))

### Demografische Struktur Lk. Günzburg 2020



(Quelle: Sen.-pol. Gesamtkonzept Lk. Günzburg, 2023)

# ARBEITSSTAND

## WOHNRAUMBESTAND UND HAUSHALTSGRÖSSEN

Der größte Anteil des Wohnungsbestandes in Günzburg mit 74,1% entfällt auf Wohngebäude mit einer Wohnung, was auf den großen Anteil an Einfamilienhäusern zurückgeführt werden kann. Dies spiegelt sich auch in der durchschnittlichen Wohnungsgröße von 95,1m<sup>2</sup> und der durchschnittlichen Raumanzahl von 4,6 wider. Ein geringer Teil (13,1%) der Wohngebäude machen Mehrparteienhäuser aus. Nur jede zehnte Wohnung ist eine kleine Wohnung mit 1 bis 2 Zimmern.

Gleichzeitig beträgt der Anteil an Einpersonenhaushalten 43,5% (im Vergleich 2006: 34,8%) (Bertelsmann Stiftung). Weniger als ein Drittel der Haushalte kann auf Familien mit Kindern zurückgeführt werden (29,2%). Für die Zukunft gehen die Prognosen für Bayern von einem steigenden Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten aus. Die Anzahl an Haushalten mit über zwei Personen wird bis 2040 in Günzburg auf ein Viertel schrumpfen (Prognosen Bulwiengesa, 2017). Gründe hierfür sind u.a. die hohe Lebenserwartung und der Rückgang der Geburtenziffer (wenige Kinder pro Familie), aber auch veränderte Lebensformen wie eine späte Heirat und häufige Scheidungen oder notwendige Mobilität in Hinblick auf den Arbeitsplatz. Diese sich wandelnden Lebensumstände in der Gesellschaft führen zu veränderten und ausdifferenzierten Bedürfnissen an den Wohnraum.

Das bisher weitestgehend auf Familien (im Sinne von Eltern mit mehreren Kindern) ausgerichtete Wohnraumangebot in Günzburg deckt die heutige und künftige Nachfrage nach vielfältigem, an die jeweilige Lebenssituation angepasst Wohnraum nur bedingt ab. Soziale Gruppen, welche auf kleinere Wohnangebote zurückgreifen (Singles, Auszubildende, Senioren, kinderlose Paare, Alleinerziehende, etc.) haben es zunehmend schwer, geeigneten Wohnraum zu finden. Es wird eine Ergänzung und Differenzierung des Wohnraumangebotes erforderlich.

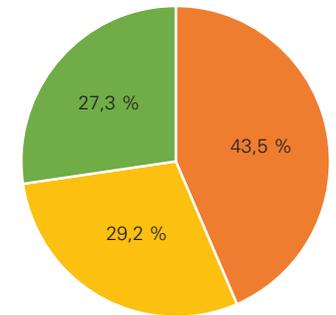
Verschärfend auf die Wohnungsknappheit in bestimmten Segmenten wirken auch die steigenden Preise für Bauland, Immobilienkäufe und das Bauen hinzu. Der „Traum vom Eigenheim“ in Form des typischen Einfamilienhaus, welches nach wie vor eine präferierte Wohnform darstellt (Bundesstiftung Baukultur), wird für viele mittelständische Familien nicht mehr bezahlbar. Um den Standortqualitäten als Familienwohnort zu halten müssen neue Geschosswohnungsbauprojekte als attraktive Alternativen entsprechende Qualitäten bieten (bspw. hochwertig gestaltete Grünräume und Spielangebote). Dabei können Wohnungen in integrierten Lagen Vorteile gegenüber dem Einfamilienhausgebiet in Randlage bieten, da eine Organisation des alltäglichen Lebens auch ohne eigenes Auto möglich ist. Durch die Ausbildung von Lagen mit angemessenen baulichen Dichten können stadträumliche Konzepte im Bereich Mobilität sinnvoll umgesetzt werden.

Im Konzept „Wohnen in Günzburg 2030“ wurde die Zielsetzung festgelegt, 63 Wohneinheiten pro Jahr (von 100) in verdichteter Bauweise zu schaffen. Familien, welche mehrere Räume erfordern, wurden als wichtige Fokuszielgruppe festgesetzt. Entsprechend der Analyse sollte diese Zielstellung um eine vermehrte Bereitstellung von kleinräumigen Wohnangeboten ergänzt werden.

### Haushalte Stadt Günzburg

Quelle: Wegweiser Kommune 2021

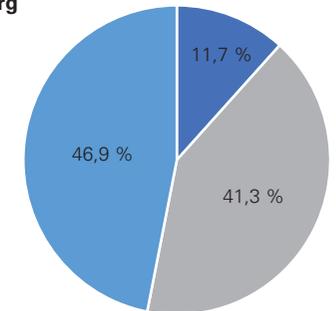
- Einpersonenhaushalt
- Haushalt mit Kind(ern)
- sonstige



### Wohnungsgrößen Stadt Günzburg

Quelle: Statistik Kommunal 2022

- 1 - 2 Zimmer
- 3 - 4 Zimmer
- ab 5 Zimmer



Ø Wohnungsgröße 95,1 m<sup>2</sup>

Bayern 97,8 m<sup>2</sup>

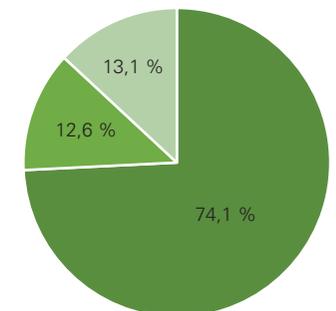
Ø Raumanzahl 4,6

Bayern 4,5

### Wohngebäude Stadt Günzburg

Quelle: Statistik Kommunal 2022

- 1 Wohnung
- 2 Wohnungen
- ab 3 Wohnungen



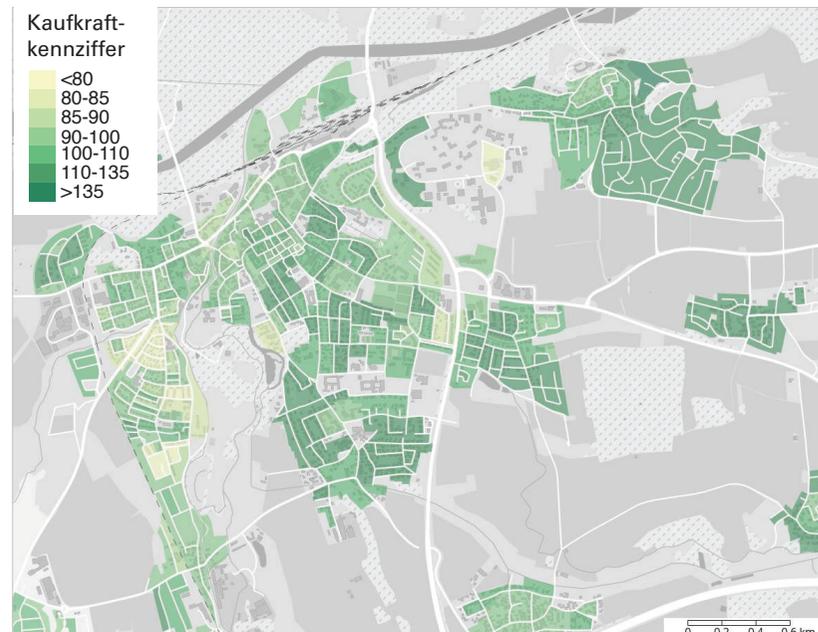
# ARBEITSSTAND

## SOZIOÖKONOMISCHE KENNZAHLEN

Angesichts der positiven wirtschaftlichen Entwicklung konnte Günzburg in den vergangenen Jahren steigende Lohn- und Einkommenssteuereinnahmen pro steuerpflichtigen Einwohner verzeichnen. Bei einer näheren Betrachtung der unterschiedlichen Einkommensgruppen lässt sich jedoch feststellen, dass ein beträchtlicher Anteil der Steuerzahler in niedrige Einkommensklassen (< 30.000 €/J.) zuzuordnen ist (Statistik Kommunal). In der Untersuchung im Rahmen des Konzepts „Wohnen in Günzburg 2030“ wurde ermittelt, dass etwa die Hälfte der Günzburger Haushalte monatlich mit unter 3.000 € auskommt. Dazu zählen bspw. Fachkräfte des Niedriglohnsektor, Azubis und Menschen, die aus sozialen Gründen in Teilzeit arbeiten (bspw. Alleinerziehende). Eine weitere prekäre Gruppe sind Senioren mit niedrigen Renteneinkünften. Nach Angaben des seniorenpolitischen Gesamtkonzeptes gehört die Stadt Günzburg zu den Kommunen mit der höchsten Dichte an Sozialhilfe-Empfängern im Alter (ca. 3% der Ü-65-Jährigen = 130 P.).

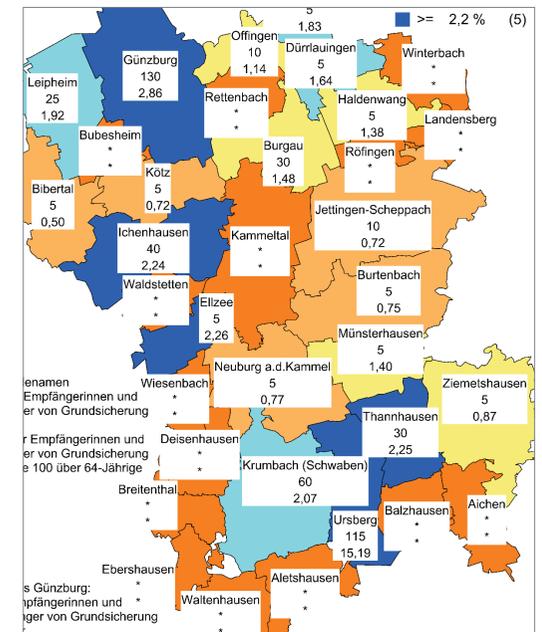
Aus diesen Daten lässt sich ein Bedarf für günstigen Wohnraum ableiten. Gemäß des bundesdeutschen Trends entwickelte sich in Günzburg Wohnraum mit Belegungsbindungen rückläufig (Bulwiengesa, 2017). Eine entsprechende Umkehr ist in Hinblick auf eine soziale Stadtentwicklung anzustreben und wurde als Entwicklungsziel im Konzept „Wohnen in Günzburg 2030“ beschlossen. Die Schaffung eines sozialen Wohnraums sollte dabei jedoch nicht nur als reine Bereitstellung von günstigen Wohnangeboten sondern auch als Handlungsfeld zur stärkeren sozialen Durchmischung im Stadtgebiet verstanden werden. Muster unregelmäßiger Wohlstandsverteilung können grob an einer räumlichen Analyse des Kaufkraftindex abgeleitet werden. Von ökonomischen Verwerfungen betroffene Quartiere finden sich dabei insbesondere in Hochwasserbereichen entlang der Günz und Butzengünz (siehe VB 3 - Unterstadt).

Verteilung der Kaufkraft im Stadtgebiet



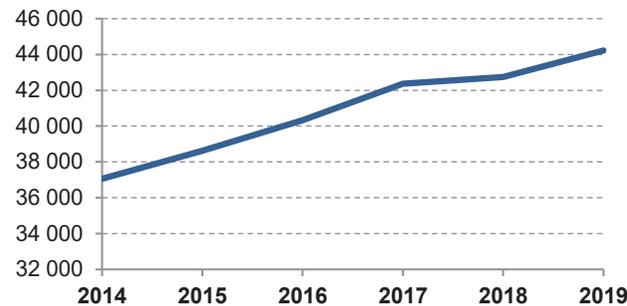
(Quelle: Bulwiengesa / RiWiS 2017)

SGB XII-Empfänger im Alter Lk. Günzburg (2021)



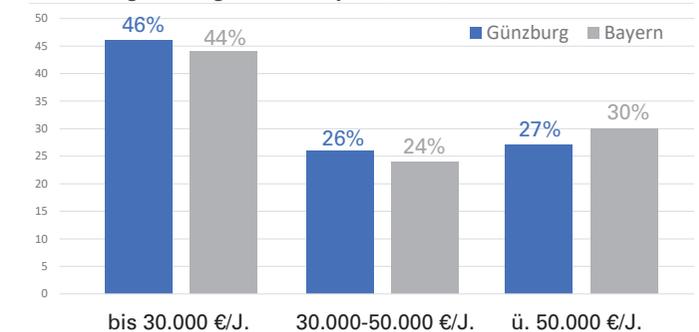
(Quelle: Seniorenpolitisches Gesamtkonzept des Landkreises, 2023)

Lohn- und Einkommenssteuereinnahmen pro Einw. in Euro



(Quelle: Statistik Kommunal 2023)

Verteilung der Einkommensklassengrößen (ohne Arbeitslose) - Günzburg im Vergleich zu Bayern (2019)



(Quelle: Statistik Kommunal 2023)

# ARBEITSSTAND

## WOHNRAUM FÜR VERSCHIEDENEN BEVÖLKERUNGSGRUPPEN

### Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Da immer mehr Menschen auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum sind, wird das kommunale Engagement im Bereich der Wohnraumschaffung unerlässlich. Darüber hinaus ist die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum auch ein wichtiges Handlungsfeld für die Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung Günzburgs als attraktiver Gewerbestandort.

Im Konzept „Wohnen in Günzburg 2030“ hat sich die Stadt Günzburg dem Ziel verschrieben, jährlich bezahlbaren Wohnraum mittels Bindungsrechten zu schaffen.

Wichtiges Instrument zur Schaffung von gefördertem Wohnraum, ist die sozial gerechte Bodennutzung (So-Bon). Diese versteht sich als Instrument, welches ermöglicht, Investoren an den Folgekosten ihrer Wohnbauentwicklungen angemessen zu beteiligen. Dazu zählen unter anderem die Kostenübernahme für Erschließungsmaßnahmen, für Gemeinbedarfseinrichtungen, Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen. Außerdem wird ein definierter Prozentsatz des neu geschaffenen Wohnbaurechts bezahlbarem Wohnraum zur Verfügung gestellt. In Günzburg wurde dieser auf einen Mindestprozentsatz von 20% angesetzt. Das Instrument kann angewandt werden, wenn neues Baurecht mit einem Bebauungsplan geschaffen wird.

In den vergangenen Jahren sind in Günzburg bereits über 100 neue bezahlbare und geförderte Wohnungen errichtet worden. Dazu zählt beispielsweise eine integrative Wohnanlage am Klinikgelände, welche 2021 fertiggestellt wurde und 23 bezahlbare Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen geschaffen hat.

### Wohnen im Alter

Die Bereitstellung von Angeboten für das Wohnen im Alter spielt eine zunehmende Rolle für die Stadtentwicklung. Aufgrund des demografischen Wandels werden in den kommenden Jahren mehr Menschen Unterstützung im alltäglichen Lebens im näheren Wohnumfeld brauchen. Durch das Angebot von barrierefreiem Wohnraum können Menschen länger ihr Leben organisieren. Dies wird erforderlich, damit die Alterung der Gesellschaft in verträglicher Weise bewältigt werden kann.

Durch das Angebot von attraktivem barrierefreiem Wohnraum in zentraler Lage mit auf die eigene Lage passendem Betreuungsangebot kann zudem ein Generationenwechsel angeregt werden. Ältere Menschen, die den großflächigen Wohnraum in Stadtrandlage nicht mehr bewältigen können, nehmen verstärkt eine Wohnungswechsel in Kauf, um länger eigenständig leben zu können. Damit wird auch Wohnraum für Familien frei.

Das Wohnen im Alter kann durch verschiedene Angebote bedient werden. Neben stationären Pflegeheimen gewinnen Einrichtungen des selbstbestimmten und unterstützten Wohnens im Alter an Popularität („Betreutes Wohnen“). Weitere Wohnformen sind das Generationenwohnen sowie ambulant betreute Wohngemeinschaften. Ein neues Format stellen die Bauernhof-Wohngemeinschaften in Verbindung mit sozialer Landwirtschaft dar.

In Günzburg gibt es derzeit drei Angebote für das betreute Wohnen im Alter. Dazu gehört das stationäre Alten- und Pflegeheim der Heiliggeist-Spitalstiftung in der zentral gelegenen Unterstadt. Dieses bietet 82 Plätze in Einzel- und Doppelzimmern. Eine weitere Einrichtung findet sich südlich des Klingelparks, das Wahl-Lindersches Alten- u. Altenpflegeheim. Mit 74 Wohnungen für selbstbestimmtes Wohnen mit Unterstützung sowie 24 Ein-

und Zweibettpflegezimmer bedient es zwei Formen des Wohnens im Alter. Darüber hinaus gibt es eine Anlage des betreuten Wohnens in zentraler Lage am Stadtbach.

Ab 2028 sollen die ersten beiden Einrichtungen, die in die Jahre gekommen sind, in einen Neubau am Klinikgelände zusammengeführt werden. Die zentralen Standorte in der Innenstadt fallen somit weg. Im neuen Bau soll neben der stationären Pflege auch Wohnraum für Betreutes Wohnen und ein ambulanter Pflegedienst realisiert werden. Die Pflegelogistik soll damit effizienter werden. Es sollen moderne Wohnansprüche (nur Einzelzimmer) ermöglicht werden. Angrenzend finden sich zwei bestehende Wohnprojekte (2000, 2024) des Generationenwohnens.

Kritisch ist zu sehen ist, dass das neue Pflegecluster in stadträumlicher Randlage entwickelt wird. Für viele ältere Menschen sind Wohnangebote in integrierten Lagen interessant, da sie eine Teilnahme am öffentlichen Leben ermöglichen. Das Seniorenpolitische Gesamtkonzept des LK Günzburg empfiehlt den Kommunen Angebote des Seniorenwohnens aktiv zu bewerben. Neu geschaffene Angebote sollten auf vor Ort ansässige Senioren ausgerichtet werden, um einen Generationenwechsel im Ort zu ermöglichen.



*Innerstädtisches Pflegeheim mit Freiflächen zur Spitalgasse*

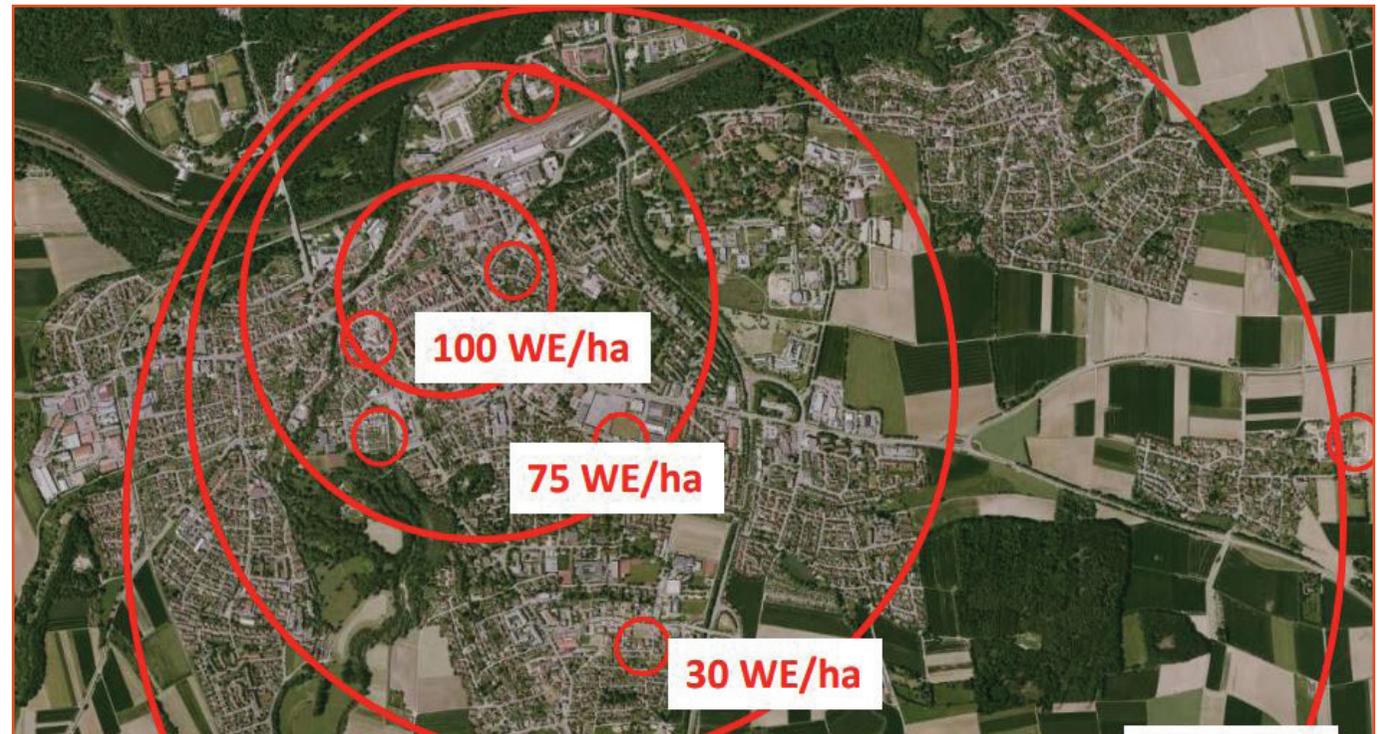
# ARBEITSSTAND

## WOHNTYPOLOGIEN UND BAUDICHTEN IM STADTGEBIET

Mehr als 70% der Wohngebäude in Günzburg sind Einfamilienhäuser mit nur einer Wohneinheit. Ein entsprechend hoher Anteil der Siedlungsfläche wird von dieser Bautypologie belegt. Dabei handelt es sich um eine flächen- und kostenintensive Siedlungsstruktur, die wegen der geringen Dichte zu vergleichsweise hohen Infrastrukturkosten pro Einwohner führt (Warmwasser, Abwasser, Müllabfuhr, Strom). Darüber hinaus erfordern Siedlungsstrukturen mit geringer Dichte das eigene Auto zur Organisation des Alltags. In älteren Quartieren nimmt die Bewohnerdichte weiter ab, wenn die Kinder nicht mehr im Haushalt wohnen und Ehepartner versterben.

Um die Ziele der Stadtentwicklung in Bezug auf Mobilitätskonzepte, Schaffung bezahlbarem Wohnraum mit überschaubaren Folgekosten, flächensparende Siedlungsentwicklung oder Erhalt von Grünschnitten und Grünflächen umzusetzen, müssen angemessene und umsetzbare bauliche Dichten bei neuen Bauvorhaben sowie für die Weiterentwicklung bestehender Wohnquartiere definiert werden. Dabei müssen städtebauliche Kenndaten wie die Lage im Stadtgebiet, angrenzende Baudichten, aber auch städtebauliche Ziele der zukunftsfähigen Entwicklung im Auge behalten werden. Auch die Tendenzen der demographischen Entwicklung (Anteil an Familien und sich ändernde Lebenskonzepte) sind Grundlage der Entscheidung, welche Baustrukturen weiterentwickelt werden.

Bei dem hohen Anteil an Einfamilienhäusern im Wohnraumbestand und mit Blick auf demographischen, wirtschaftliche und nachhaltig-klimatischer Anforderungen wäre aus städtebaulicher Sicht in Günzburg vorrangig eine bauliche Ergänzung durch hochwertige verdichtete Wohnformen mit differenziertem und vielfältigem Wohnbesatz sinnvoll.



Einfamilienhausgebiet im Ortsteil Denzingen (Quelle: Stadtbauamt)



Geschosswohnungsbau Am Stadtbach



Einfamilienhausgebiete am Ortsrand von Denzingen

# ARBEITSSTAND

## POTENZIALFLÄCHEN ZUR WOHNRAUMSCHAFFUNG

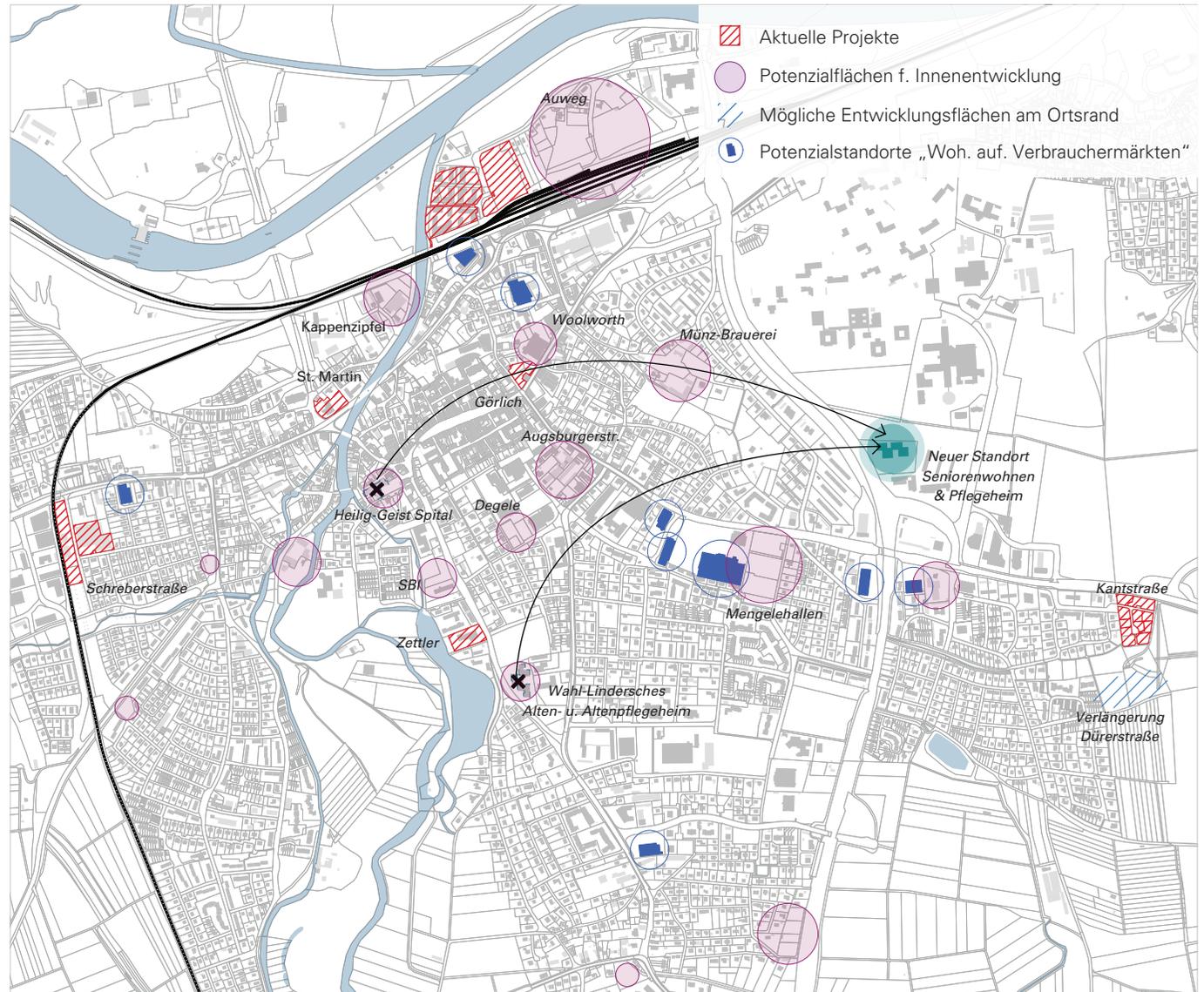
Die Stadt Günzburg hat sich das Ziel gesetzt, pro Jahr 100 neue Wohneinheiten zu schaffen (Wohnen in Günzburg 2030). Berechnet auf einen durchschnittlichen Besatz der Wohnungen mit 2,5 Personen, entspricht dies einem Zuwachs an 250 Einwohner pro Jahr.

In Günzburg stehen im besiedeltem Bereich Potenzialflächen zur Verfügung, auf denen zusammenhängende innerstädtische Wohnquartiere entwickelt werden können. Die Karte zeigt geplante und potenzielle Entwicklungsstandorte für Wohnraum im Stadtgebiet. Neben den Entwicklungsflächen am Auweg bieten die integriert gelegenen Konversionsflächen der Münzbrauerei, das ehemalige Mengele-Areal und das Ihle-Areal Potentiale für neue Wohnquartiere. Ergänzend finden sich einige Standorte, die für eine kleinräumige bauliche Nachverdichtung geeignet sind.

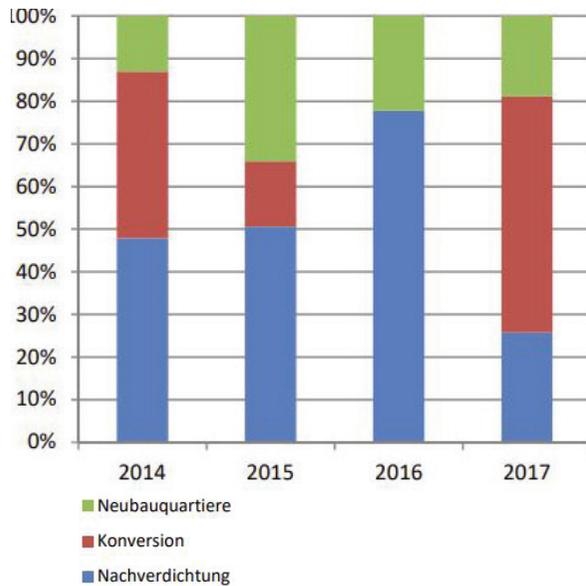
Eine Hochrechnung von Wohneinheiten auf den dargestellten Potentialflächen bietet einen überschlägigen Ausblick, wie viel Wohnraum in Zukunft durch Innenentwicklung geschaffen werden kann.:

Entwicklungsflächen für neuen Wohnraum („Aktuelle Projekte“, „Potenzialflächen“ & „Wohnen auf Verbrauchermärkten“): **28,8 ha** (Grundstücksfläche) abzgl. Erschließungsflächen (durchschnittlich 30%). Bei einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl (1,2) und einem Nutzflächenfaktor 0,8 ergibt sich **20,95 ha** Wohnraum. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von **80 m<sup>2</sup>** und einer angenommenen durchschnittlichen Belegung je WE von **2,5** Personen wird rechnerisch neuer Wohnraum für **6.500** Einwohner ermittelt.

Daneben finden laufend bauliche Entwicklungen auf kleineren Baulücken und eine Nachverdichtung auf privaten Wohngrundstücken statt. Man kann davon ausgehen, dass etwa 25 % der genehmigten Wohnungen auf diese Nachverdichtung zurückzuführen ist.



# ARBEITSSTAND



Verhältnis Typen Entwicklungsflächen nach genehmigten WE  
(Quelle: Stadtbauamt Günzburg)



Am Auweg entstehen bis 2026 117 neue Wohnungen

Über die überschlägige Berechnung der möglichen Bewohnerzahlen kann nachgewiesen werden, dass der Wohnraumbedarf über eine Innenentwicklung ausreichend gedeckt werden kann. Dabei muss jedoch berücksichtigt werden, dass durch den anhaltenden Anstieg der Wohnfläche pro Kopf ein rechnerischer Wert an neuem Wohnraum nicht automatisch zu Wohnungsangeboten für mehr Menschen führt.

Die steigende Wohnfläche pro Kopf hat nicht nur ihre Ursache in steigende Ansprüche an mehr private Fläche (die durch Home-Office nochmals verschärft wurde), sondern auch darin, dass wechselnde Lebensbedingungen meist nicht in gleichem Maße zu einem Wechsel des Wohnraums führen. Bekannt ist hier das Beispiel der „Witwenstraßen“, dies beschreibt Stadträume mit Einfamilienhäusern, die ehemals von Familien bewohnt wurden, und im Laufe der Jahre durch Wegzug der Kinder und Tod eines Lebenspartners „entdichtet“ sind. Gerade der angespannte Wohnungsmarkt mit steigenden Mietpreisen macht einen Wechsel des Wohnraums schwer und unattraktiv.

Es ist Aufgabe der Stadtentwicklung, nicht nur neuen Wohnraum im auskömmlichen Maße zu ermöglichen, sondern auch die Ergänzung durch fehlende Wohnungsangebote, sowie der Aufbau eines Wohnraummanagements, das einen Wechsel des Wohnraums entsprechend der jeweiligen Lebenssituation erleichtert. Basis hierfür ist die Kenntnis, welche Anforderungen die verschiedenen Bevölkerungsgruppen an Wohnen stellen.

## (Junge) Einheimische



Kleinfächige Wohnungen oder WG-tauglicher Wohnraum in integrierter Lage mit guter ÖPNV-Anbindung (für ein Leben ohne eigenes Auto geeignet)

## Fachkräfte in kritischen (und geringbezahlten) Berufen



Wohnungen unterschiedlicher Größe (für Familien, Paare oder Singles) in integrierter Lage mit guter ÖPNV-Anbindung (für ein Leben ohne eigenes Auto geeignet)

## Senioren



Barrierefreier Wohnraum, kleine Wohnungen in attraktiver Lage in guter Nähe zu Treffpunkten und Einkaufsmöglichkeiten, betreute Wohneinheiten, Pflegeeinheiten

## Singles



Je nach Einkommen kleinere oder größere Wohnflächen, mitunter mit Arbeitszimmer (alternativ gemeinsamer Co-Workingspace), gerne in zentralen Lagen mit PKW-Stellplatz

## Familien / Haushalte mit Kindern



Wohnraum mit eigenem Garten(teil) und PKW-Stellplatz, gerne in Randlage, klassischerweise wird das Einfamilienhaus von Familien mit Kindern angestrebt.

Zielgruppen für die Entwicklung von Wohnraum

# ARBEITSSTAND

## STRATEGIEN DER WOHNRAUMSCHAFUNG UND DES WOHNRAUMMANAGEMENTS

Neben der konventionellen Herangehensweise bei der Wohnraumschaffung durch bauliche Entwicklung existieren weitere Strategien, welche die Stadt Günzburg verfolgen kann, um Wohnraum zu schaffen bzw. die Belegung effizienter zu gestalten.

### Generationenwechsel im Bestand

Eine Strategie zur Bereitstellung von Wohnangeboten für Familien ist der Generationenwechsel im Bestand (siehe. „Wohnen im Alter“). Paare, Alleinstehende oder Verwitwete, deren Kinder bereits ausgezogen sind, leben teilweise auf sehr großen Flächen. Mit der Schaffung attraktiver Alternativen, insbesondere solcher, die für das Wohnen im Alter angemessen sind, können zu einem Umzug zu Gunsten des Generationenwechsels im Bestand beitragen.

Ein Wohnungswechsel ist für Menschen höheren Alters zunehmend interessant. Viele ältere Menschen leben in Wohneinheiten, die sie nur noch schwer managen können. Energetische Sanierungen werden im hohen Alter nicht mehr umgesetzt, dies verschärft das Problem hoher Energiekosten. In vielen Häusern ist eine Barrierefreiheit nur noch erschwert gegeben. Können die Bewohner nicht mehr Autofahren und haben wenig Versorgungs- und Freizeitnutzungen im direkten fußläufigen Umfeld erfahren sie einen sozialen Lock-In Effekt. Gleichzeitig suchen viele junge Familien nach großflächigem Wohnraum und können sich eine Sanierung vorstellen. Durch die Aufklärung und Bewerbung alternativer Wohnformen können solche Adressatengruppen gezielt angesprochen werden. Im Besonderen können kommunal organisierte Aktionen oder dauerhaft eingerichtete Tausch- bzw. Vermittlungsbörsen zur Umsetzung des Generationenwechsels in bestehenden Einfamilienhäusern beitragen.

### Zusammenhängende Entwicklung von Gewerbe und Wohnen

Die gewerbliche Entwicklung hängt maßgeblich von der Bereitstellung eines angemessenen Wohnraums ab. Gerade für Mitarbeiter im Niedriglohnsektor fällt die Suche schwer. Aber auch besserverdienende Arbeitnehmer suchen nach attraktiven Wohnangeboten auf dem Günzburger Immobilienmarkt.

Einige Betriebe entwickeln daher ihre eigenen Wohnanlagen (insbesondere saisonale Gastgewerbe). In geringem Maße ist die Unterbringung von Werkswohnungen im Bereich des Betriebs möglich. Eine alternative Herangehensweise ist der Kauf von Genossenschaftsanteilen durch Unternehmen. So können sich Unternehmen dauerhaft und bezahlbare Wohnungen sichern, die sie ihren Mitarbeitern, zumindest in den Anfangsphasen einer Anstellung, zur Verfügung stellen können. Bei der Bereitstellung von Gewerbeflächen sollten auch Gespräche zu potenziellen Wohnraumschaffung mit den interessierten Unternehmen geführt werden.

### Kleinteilige Nachverdichtung durch Anpassung der Bebauungspläne

Viele Flächenpotenziale sind durch Nachverdichtung in den entdichtete Bestandsquartieren herauszuholen. Viele Bebauungspläne entstammen aus einer Zeit, in der die gesellschaftlichen und folglich auch planerischen Rahmenbedingungen anders waren (Energiekosten, Kosten für Land). Durch die Anpassung von Bebauungsplänen kann das bestehende Baurecht ausgeweitet werden und bspw. Einliegerwohnungen, Aufstockungen und Ergänzungen zur Schaffung von neuen Wohnungen ermöglicht werden. Abzusehen ist jedoch von einer schlichten Vergrößerung der privaten Wohnräume. Eine größere Her-

ausforderung bleibt die Bereitstellung entsprechender Stellplätze. Potenziell werden damit Umstrukturierungen und alternative Konzepte (Mobilitätsstationen, reversibel konstruierte Quartiersgaragen) von Nöten. Es bietet sich daher an ÖPNV-Knotenpunkten insbesondere an, das bestehende Baurecht anzupassen und neue Dynamiken zuzulassen.

### Schaffung von Wohnraum durch Ergänzungen im Bestand

Abweichungen von Bebauungsplänen können nach §31 (Abs. 2) BauGB genehmigt werden, wenn sie dem Wohl der Allgemeinheit (insbesondere Schaffung von Wohnraum) hinwirken und dabei die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. So könnte zum Beispiel eine Einliegerwohnung auf dem Wohngrundstück ergänzt werden.

### Wohnen auf Verbrauchermärkten

Weitere potenzielle Flächen für die Nachverdichtung sind bestehende Verbrauchermärkte. In der Regel sind diese als eingeschossige Flachbauten mit vorgelagertem weitläufigen Kundenstellplätzen ausgebildet. Durch Aufstockung oder einen Ersatzneubau kann Wohnraum oberhalb der Märkte geschaffen werden. In Abhängigkeit zur umliegenden Bebauung ist ggf. ein Bebauungsplan erforderlich. Erforderliche Sanierungsmaßnahmen bei den Märkten können als Chance genutzt werden, um diese Ergänzung mit den Handelseinrichtungen zu vereinbaren. Unter Umständen ist auch bei laufendem Betrieb eine Aufstockung möglich.

# ARBEITSSTAND

## ZUSAMMENFASSUNG

Stärken / Potenziale	Schwächen / Risiken	Schwächen / Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Positive Bevölkerungsentwicklung mit Wachstumsprognosen</li> <li>• Günzburg als beliebter Wohnstandort mit Nähe zu urbanen Zentren, gut ausgebauter sozialer und medizinischer Infrastruktur sowie attraktiven Naherholungs- und Freizeitangeboten</li> <li>• Viele Wohnbauprojekte, vorrangig auf Konversionsflächen, in letzten Jahren entstanden</li> <li>• Konzept „Wohnen in Günzburg 2030“ (2017) mit strategischen wohnungspolitischen Zielen beschlossen</li> <li>• Instrument der SoBon auf kommunaler Ebene beschlossen (2017) und in mehreren Projekten umgesetzt</li> <li>• Staatlich geförderte Seniorenwohnanlage als räumliche Zusammenlegung des Wahl-Lindersche-Seniorenheim und der Heiliggeist-Spitalstiftung in Umsetzungsplanung</li> <li>• Neues Wohnquartier mit langjähriger Belegungsbindung in zentraler Lage an Bahnhof geplant („Auweg“)</li> <li>• Staatliches Wohnungsbauunternehmen Bayern-HeimGmbH als starker Partner bei der Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum</li> <li>• Wohnbauflächen sowie potenzielle Konversionsflächen in integrierten Lagen in Günzburg vorhanden („Stadt der kurzen Wege“)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnraumangebot entspricht nicht der Haushaltsstruktur, Mangel an kleinen und bezahlbaren Wohneinheiten</li> <li>• Demografische Alterung erfordert barrierefreien Ausbau im Bestand sowie Ergänzung von adäquaten Angeboten für das Wohnen im Alter (Seniorenwohnheim, Anlagen für betreutes Wohnen, barrierefreier Wohnraum. etc.)</li> <li>• Demografische Entwicklung als Risiko für wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde, folglich Fachkräftezugang in die Region notwendig</li> <li>• Teilweise hoher Sanierungsbedarf (energetische Sanierung) im Wohnraumbestand, insbesondere in älteren Wohngebieten (Unterstadt)</li> <li>• Sozialräumliche Segregationstendenzen (dichte veraltete Bausubstanz im Kernort vs. weitläufige Grundstücke am Ortsrand und in den Ortsteilen) als Folge der siedlungsstrukturellen Entwicklung sowie Einwirkung von Hochwasserereignissen</li> <li>• Druck auf den Wohnungsmarkt durch florierende Gewerbeentwicklung in der Region</li> <li>• Großer Anteil an Haushalten bzw. steuerpflichtigen Beschäftigten mit niedrigem Einkommen erfordert besondere kommunale Bemühungen zur Schaffung günstigen Wohnraums</li> <li>• Aussicht auf Altersarmut in Teilen der Bevölkerung in Anbetracht des demografischen Wandels</li> </ul>	<p>und Besatz an Niedriglohnsektor-Arbeitsplätzen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anhaltende Zersiedelung durch Ausweisung neuer Grundstücke an den Ortsrändern mit negativen Folgeeffekten für die Stadtentwicklung („Schlafstadt“-Effekte, hohe Infrastrukturkosten und hoher Flächen- und Ressourcenverbrauch pro Einwohner, Förderung MIV-Abhängigkeit)</li> </ul>

# ARBEITSSTAND

## ZIELE

### **Erhalt und Förderung einer ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur** (*Wohnen 2030*)

### **Priorisieren von weiterer Wohnraumentwicklung in integrierten Lagen zur Vermeidung einer weiteren Zersiedelung und Förderung einer Stadt der kurzen Wege**

- ▶ Erhalt und Stärkung der Wohnfunktion in der historischen Altstadt

### **Schaffung von bezahlbarem Wohnraum** (*Wohnen 2030*) **mittels Geschosswohnungsbau**

- ▶ Fortführen der Kooperation mit gemeinwohlorientierten Wohnungsbauträgern (BayernHeim GmbH, Zweckverband „Wohnungsbau Landkreis Günzburg“, etc.)
- ▶ Umsetzung von Projekten des bezahlbaren Wohnens in integrierten Lagen (gute ÖPNV-Anbindung, fußläufige Nähe zur Innenstadt) zur Förderung der sozialen Durchmischung im Gemeindegebiet
- ▶ Fortführung der SoBoN-Richtlinien für größere Wohnbauvorhaben (ab 1000 m<sup>2</sup>): 20% als öffentlich geförderte Wohnungen, Wohnungsmix, Übernahme Folgekosten für Infrastruktur, etc.
- ▶ Fokus auf Familien und kleine Haushalte (Senioren, Azubis, Alleinstehende, etc.) (*Wohnen 2030*)
- ▶ Kostensparende Bauweisen (*Wohnen 2030*)

### **Entgegenwirken bestehender sozialräumlicher Segregationstendenzen in den Wohnquartieren in Hochwassergebieten**

- ▶ Beratung und Unterstützung der Hauseigentümer bei der Beschaffung von Fördermitteln
- ▶ Prüfen der Möglichkeiten zum Kauf von Grundstücken für eine städtebauliche Umstrukturierung und Weiterentwicklung im Einklang mit den Zielen des Hochwasserschutzes und der Nutzung als attraktiver Naherholungs- und Verkehrsraum entlang der Günz
- ▶ Schaffung von gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen durch (interkommunale) Hochwasserschutzmaßnahmen, Aufwertung der Fuß- und Radwege sowie Grünräume, u. a. im Rahmen der LGS-Planungen

### **Schaffung von attraktiven Wohnangeboten für das Wohnen im Alter, u. a. zur Förderung eines Generationenwechsels im Wohnraumbestand**

- ▶ Künftige Standorte für Projekte des Seniorenwohnens in innenstadtnahen Lagen mit fußläufigem Zugang zu Orten des öffentlichen Lebens umsetzen (alternativ ggf. gute ÖPNV-Anbindung), Absehen von weiteren Satellitenstandorten
- ▶ Erprobung und Umsetzung unterschiedlicher Formen für das Wohnen im Alter (stationäres Seniorenwohnheim, Mehrgenerationenwohnen bzw. gemeinschaftliche Wohnprojekte, Senioren-WGs, Betreutes Wohnen, etc.) (*Seniorenpolitisches Gesamtkonzept des Lk., 2023*)

- ▶ Schaffung von barrierefreiem Wohnraum (*Bayern Barrierefrei 2023*)
- ▶ Prüfung der Möglichkeit der Umsetzung des Konzeptes von „sozialer Landwirtschaft“ (Betreute Wohnform für Senioren auf Bauernhöfen) im Bereich der Pflege (*siehe Sen.-pol. Gesamtkonzept LK Günzburg, 2023, S.38*)
- ▶ Bewerbung und Sensibilisierung zu „Neue Wohnformen“ im Alter (*Sen.-pol. Gesamtkonzept LK Günzburg, 2023*)
- ▶ Gezielte Ausbildung von hochwertigem barrierefreiem Wohnungsangebot in zentraler Lage als attraktive Alternative für rüstige Senioren zu unternutzen Wohnraum in Randlage, gezielte Ausrichtung und Bewerbung der Angebote für Ortsansässige

### **Schaffung von Wohnraum durch ergänzende Strategien**

- ▶ Ermöglichung von Ergänzungen von Wohneinheiten in Quartieren mit niedriger Dichte (bspw. Errichtung Einliegerwohnungen, Aufteilung Wohneinheiten in kleinere Wohnungen), unter Einbezug von neuen Mobilitätskonzepten (Quartiersgaragen, „Mobilitäts-Hotspots“), sukzessive Überarbeitung von Bebauungsplänen
- ▶ Umsetzung einer „Tauschinitiative“ zur Umsetzung eines Generationenwechsels im Bestand in Kooperation mit dem Lk. Günzburg (*Seniorenpolitisches Gesamtkonzept des Lk., 2023*)

# ARBEITSSTAND

- ▶ Prüfen von Möglichkeiten einer Kooperation mit ansässigen Gewerbebetrieben zur Schaffung von Werkwohnungen
- ▶ Steuerung der Wohnraumbelugung (bspw. Vergabe an Einheimische und lokale Fachkräfte)
- ▶ Erarbeitung von „neuen Konzepten“ wie Wohnraumangeboten auf eingeschossigen Handlungsbäuden

## **Ermöglichen einer sozial-integrativen Unterbringung von Geflüchteten**

- ▶ Aufstellung eines Konzepts für einen langfristigen Umgang mit Unterbringung von geflüchteten Menschen (bspw. dezentrale Verteilung, Anbindung an Versorgungs- und Bildungsstandorte)
- ▶ Prüfen der Möglichkeiten zur Schaffung von einzelnen Wohneinheiten in neuen Wohnungsbauprojekten
- ▶ Prüfen von Möglichkeiten zur Zusammenarbeit mit gemeinwohlorientierten Wohnungsbauträgern und Organisationen (Kirchen, Rotes Kreuz, etc.)