



Sitzungsvorlage

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung/ Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 02.05.2012	Aktenzeichen: 630 - B11		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	07.05.2012	Vorberatung	
Bauausschuss	15.05.2012	Entscheidung	

Betreff:

Entwicklungsmaßnahme Konversion Landau Süd - Wohnpark Am Ebenberg - Ausweisen von Flächen für Baugemeinschaften

Beschlussvorschlag:

1. Es wird beschlossen, dass die Realisierung von Baugemeinschaftsprojekten im Wohnpark Am Ebenberg ermöglicht wird.
Dabei werden alle Arten der Initiativen und rechtlichen Formen von Baugemeinschaften zugelassen.
2. Für Baugemeinschaftsvorhaben im Wohnpark Am Ebenberg werden gemäß beigefügter Anlage Bauflächen im südwestlichen Bereich bis 31.12.2015 vorgehalten.
3. Die Stadt Landau in der Pfalz nimmt an der „Aktionswoche Wohnen“ 2012 der Landesregierung Rheinland-Pfalz in der Zeit vom 21. September bis 01. Oktober 2012 teil und nutzt diesen Rahmen für eine Initialveranstaltung zum Thema „Baugemeinschaften im Wohnpark am Ebenberg“.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Realisierung von Baugemeinschaftsprojekten zu begleiten und vor Grundstücksverkauf die Ergebnisse der Planung den Gremien der Stadt Landau vorzustellen.

Begründung:

1. Veranlassung

Derzeit besteht eine sehr große Nachfrage privater Interessenten nach Baugrundstücken für unterschiedlichste Formen von Wohnbebauung im Stadtgebiet Landaus.

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Rahmenplans für den Wohnpark Am Ebenberg wurde formuliert, dass Bau- und Wohngemeinschaften zur Deckung unterschiedlicher Bedürfnisse breiter Schichten der Bevölkerung unterstützt werden sollen.

2. Erläuterung des Begriffs „Baugemeinschaft“ und die unterschiedlichen Formen

Baugemeinschaften sind Zusammenschlüsse privater Bauherren, die mit Unterstützung von Architekten und Projektentwicklern, ohne Bauträger, Wohnungsbauprojekte nach den eigenen Wünschen und Vorstellungen planen und realisieren.

Hauptziel ist hierbei die Gestaltung individueller und bezahlbarer Bau- und Wohnkonzepte.

Baugemeinschaften bieten Lösungsansätze für Wohnkonzepte für unsere sich stetig verändernden gesellschaftlichen Strukturen (demographischer Wandel, Auflösung der Großfamilienstrukturen, Patch-Work-Familie, etc.) Das frühzeitige Einbinden der zukünftigen Bewohner und Eigentümer in den Planungs- und Bauprozess und flexible Planungskonzepte ermöglichen es, auf unterschiedliche

Bedürfnisse der Nutzer einzugehen. So können je nach Zusammenstellung der Gruppe unterschiedlichste Schwerpunkte umgesetzt werden (z.B. generationenübergreifend, seniorengerecht, barrierefrei, familienfreundlich, Integration von betreutem Wohnen, ökologisch nachhaltig, Integration von Gemeinschaftseinrichtungen, etc.).

Die Bauherren und zukünftigen Bewohner lernen sich bereits vor dem Einzug kennen, miteinander zu entscheiden, sich gegenseitig zu unterstützen und können sich zu nicht anonymen gut funktionierenden Hausgemeinschaften entwickeln, in denen Nachbarschaftshilfe oft selbstverständlich, jedoch nicht Vorgabe ist.

Da sich die Bauherren in der Regel sehr stark mit Ihrer Planung und dem zukünftigen Wohnumfeld auseinandersetzen, entstehen Bauprojekte mit hoher Bau- und Wohnqualität, die als wertvolle Stadtbausteine zu einer dauerhaft guten Stadtquartiersentwicklung mit hohem Identifikationswert führen können.

Nicht zuletzt fördern Baugemeinschaften das örtliche Baugewerbe, da sie meist ohne Generalplaner bauen und im Rahmen der Ausschreibung der Einzelgewerke ortsansässige Handwerker und Baubetriebe berücksichtigt werden können.

Folgende unterschiedliche Baugemeinschaftsinitiativen lassen sich an Hand realisierter Projekte erkennen:

- Die Bauherren-Initiative, in der sich interessierte Bauherren selbstständig zusammenschließen, um gemeinsam weitere Mitglieder zu finden und Architekten, Moderation und Fachplaner selbst suchen. Diese Form lässt den Bauherren größtmögliche eigene Entscheidungsfreiheit. Für eine solche Initiative ist es empfehlenswert, sich möglichst schnell einen Architekten und/ oder Projektentwickler zu suchen, der sie in allen weiteren Schritten professionell unterstützt, so dass sich das Projekt in einem für alle Mitglieder angemessenen Zeit- und Kostenrahmen realisieren lässt. Je länger Zeit- und Kostenrahmen, sowie die Konkretisierung der Planung im Unklaren sind, desto schwieriger wird es Mitglieder zu finden, bzw. in der Gruppe zu halten.
- Die Architekten- oder Projektentwicklerinitiative, in denen Architekten und/ oder Projektentwickler interessierte Bauwillige suchen, um mit diesen gemeinsam ein Projekt zu realisieren. Hierbei liegt zur Interessentenakquise meist schon ein mehr oder weniger ausgearbeitetes Konzept mit zugehöriger grober Zeitplanung und Kostenschätzung vor. Dies erleichtert Interessenten sich zu orientieren, ob das Projekt für Ihre Bedürfnisse und Finanzierungsmöglichkeiten in Frage kommt, bietet aber je nach Konzept ggf. geringeren Spielraum für eigene Wünsche.
- Daneben gibt es unterschiedlich zusammengestellte Varianten, wie Architekten-Bauherren-Initiativen, Architekten-Projektentwickler-Initiativen und Bauherren-Projektentwickler-Initiativen je nachdem wie sich die einzelnen Akteure zum Zeitpunkt der Bewerbung auf eine Grundstücksoption bereits formiert haben.

Aus den unterschiedlichen Baugemeinschaftsinitiativen können sich im Folgenden unterschiedliche Rechtsformen von Baugemeinschaften bilden: Je nach Schwerpunkt und Finanzierungskonzept der Gruppe die private (GbR), die genossenschaftliche, der Verein oder der geschlossene Fond.

3. Baugemeinschaften und Ziele der Rahmenplanung Konversion Landau Süd

Die erfolgreiche Integration von Baugemeinschaftsprojekten in den Wohnpark Am Ebenberg entspricht folgenden Zielen der Rahmenplanung:

Ansprache breiter Schichten der Bevölkerung, Maßstäblichkeit der Bebauung

Auf Grund der individuellen Bauweise von Baugemeinschaftsprojekten werden breite Bevölkerungsschichten mit unterschiedlichen Bedürfnissen angesprochen. Damit werden sowohl soziale Durchmischung, als auch Mischung der Altersstruktur im neuen Stadtteil gefördert.

Durch das Angebot der Aufnahme unterschiedlichster Wohnwünsche in Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen kann ggf. auch ein Teil der hohen Nachfrage nach Einfamilienhäusern gedeckt werden und in den geplanten baulichen Maßstab, nämlich die Fortführung der städtischen Strukturen der Südstadt im Plangebiet integriert werden. So sind z.B. familiengerechte Maisonettewohnungen mit Garten als „Haus im Haus“ oder das gereifte und gestapelte Stadthaus als Alternativen zum

Reihenhaus oder der Doppelhaushälfte ebenso möglich, wie das barrierefreie Wohnen auf der Etage als Alternative zum Bungalow.

Wichtig bei der Bereitstellung von Bauflächen für Baugemeinschaften ist die Flexibilität der Aufteilung der Baugrundstücke und damit die Freiheit bei der Wahl Gruppengrößen und Anzahl der Einheiten je Gebäude. So werden voraussichtlich die Bedürfnisse eines ursprünglichen Interessenten für ein Einfamilienhaus eher in einer kleinen Hausgemeinschaft gedeckt werden, während sich Menschen, die den Fokus auf gemeinschaftliches Wohnen gelegt haben, sich auch in größeren Hausgemeinschaften wohl fühlen. Der als Vorhaltefläche in der Anlage dargestellte Teilbereich ermöglicht flexible Grundstücksgrößen und Bauformen.

Gestaltungsprinzipien

Abweichend von den herkömmlichen Bauträgerprojekten können Baugemeinschaftsprojekte in der Planung flexibler gehandhabt werden. Da die Bauherren für sich selbst bauen, steht nicht der Wirtschaftlichkeitsaspekt im Vordergrund, sondern liegt der Fokus auf der Realisierung einer individuellen, hochwertigen Immobilie, mit der sie sich identifizieren können. Den Bauherren ist bewusst, dass sie sich ihre eigene zukünftige Wohnumgebung schaffen.

Daher besteht in der Regel eine größere Offenheit und Bereitschaft der privaten Bauherren Gestaltungsprinzipien des Rahmenplans in ihre Planungskonzepte aufzunehmen.

CO₂-neutrales Wohnquartier

Ebenso im Eigeninteresse der Bauherren, die das Haus zukünftig selbst unterhalten, liegt die Realisierung energetisch nachhaltiger Konzepte.

Dem Ziel, ein CO₂-neutrales Wohnquartier zu entwickeln, ist sicher zuträglich, dass in Baugemeinschaften zukünftige Quartiersbewohner planen, die selbst Geld sparen, wenn sie Energie einsparen.

Leitidee -Gartenstadt

Zusammengefasst liegen die Hauptziele von Baugemeinschaften in der Erreichung von qualitativem Wohnraum, stabilen Sozialstrukturen und höchster Lebensqualität - den gleichen Zielen, für die die Leitidee des Rahmenplans, das Prinzip der Gartenstadt, steht.

4. Weiteres Vorgehen

Um Bürger und andere Initiatoren auf die Möglichkeit des Bauens in der Gemeinschaft im Wohnpark Am Ebenberg aufmerksam zu machen, überlegt das Stadtbauamt, im Rahmen der Rheinland-Pfälzischen „Aktionswoche Wohnen“ 2012 eine Informationsveranstaltung zu initiieren. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird gemeinsam mit der DSK derzeit auch geprüft, private Dritte mit der Organisation der Veranstaltung und der Begleitung des Prozesses zu beauftragen. Hierbei soll über das Thema Bauen in Baugemeinschaften und über die konkreten Möglichkeiten im Wohnpark Am Ebenberg informiert werden.

Um das Thema Baugemeinschaften von unterschiedlichen Blickwinkeln zu beleuchten, sollen möglichst viele unterschiedliche Akteure als Referenten einbezogen werden: Bauherren bzw. Bewohner, Projektentwickler, Architekten von Baugemeinschaftsprojekten sowie Referenten, die solche Projekte von kommunaler Seite betreut haben.

Im Rahmen dieser Initialveranstaltung können sich Baugemeinschaftsinitiativen finden und informieren. Auch wird es die Möglichkeit geben, sich für die Grundstücke im Bereich der Vorhalteflächen zu bewerben und Grundstücksreservierungen zu vereinbaren.

Da eine Bebauung erst nach der Landesgartenschau möglich sein wird, besteht ausreichend Zeit, sich zu Baugemeinschaften zusammenzuschließen und ein Planungs- und Finanzierungskonzept vorzulegen.

Seitens der Stadt wird den Baugemeinschaftsinitiativen zu einem möglichst frühen Zeitpunkt, im Rahmen der Bewerbungsphase, ein verbindlicher Grundstückskaufpreis genannt werden, so dass dieser in die Finanzierungskonzepte eingearbeitet werden kann.

Auch nach der Initialveranstaltung soll es einen Ansprechpartner zur allgemeinen Information zum Thema Baugemeinschaften im Wohnpark am Ebenberg seitens der Stadt geben. Dies wird über die Bauberatungsstelle des Bürgerbüros des Stadtbauamtes abgewickelt.

Bei Abgabe von Bewerbungen (bis Ende 2012) soll den Baugemeinschaftsinitiativen nach Prüfung sämtlicher Belange eine kostenlose Grundstücksreservierung über einen durch die Gremien noch festzulegenden Zeitraum in Aussicht gestellt werden.

Auch danach sind noch Grundstücksoptionen möglich, solange nicht alle Flächen durch Interessentengruppen belegt sind.

Die Verwaltung schlägt vor, analog zur Optionsvergabe der Bauinitiative Generationenhof an der Haardstraße zu verfahren. Die Grundstücksreservierungen werden über eine Optionszeit von 12 Monaten zur Verfügung gestellt. Nach 6 Monaten sind die Vorentwurfsplanung und eine Liste der Beteiligten der Planungsgemeinschaft bei der Verwaltung einzureichen.

Ergänzend kann die Verwaltung sich vorbehalten, die Option nach 6 Monaten zurückzuziehen, wenn sich nicht ein noch festzulegender Prozentsatz der Bauherren vertraglich zu einer Planungsgemeinschaft zusammengeschlossen und ein Planungskonzept vorgelegt hat.

Stellt sich im Rahmen des Bewerbungsverfahrens oder zu einem späteren Zeitpunkt heraus, dass die Nachfrage nach Baugemeinschaftsflächen noch höher ist, so kann sich die Verwaltung vorstellen, weitere Bauflächen für Baugemeinschaften zu gegebener Zeit auszuweisen.

Stellt sich im Rahmen des Bewerbungsverfahrens oder zu einem späteren Zeitpunkt heraus, dass weniger Nachfrage an Bauflächen für Baugemeinschaften besteht, als im ersten Schritt ausgewiesen, so behält sich die Stadt vor, diese Bauflächen nach einem gewissen Zeitraum, der zu gegebener Zeit durch die Gremien bestimmt wird, anderweitig zu vergeben.

Auswirkung:

Finanzielle Auswirkung:

Referentenkosten und Veranstaltungskosten der Initialveranstaltung im Rahmen der „Aktionswoche Wohnen“ im September 2012. Darüber hinaus ggf. Betreuungskosten für den Prozess.

Die Kosten werden im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Konversion Landau Süd innerhalb des Haushaltsansatzes für Öffentlichkeitsarbeit finanziert. Außerdem wird derzeit geprüft, inwieweit Finanzmittel im Rahmen der „Aktionswoche Wohnen“ aus einem möglichen Fördertopf des Landes fließen können.

Anlagen:

Vorschlag für Vorhalteflächen für Baugemeinschaftsvorhaben

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:

--

