



NIEDERSCHRIFT

über die 40. Sitzung des Bauausschusses

der Stadt Landau in der Pfalz

am Dienstag, 22.10.2013,

im Rathaus, Marktstraße 50, Ratssaal

Beginn: 17:00

Ende: 21:00



Anwesenheitsliste

SPD

Hermann Demmerle

Klaus Eisold

Dr. Hannes Kopf

Dott. Francesca Chillemi Jungmann

Günter Scharhag

Michael Scheid

CDU

Rudi Eichhorn

Peter Heuberger

Peter Lerch

Wilhelm Prokop

ab der nichtöffentlichen Sitzung abwesend

Sarinuto Sandro Zandonella

ab der nichtöffentlichen Sitzung abwesend

Bündnis 90/Die Grünen

Dietrich Herdel

Vertretung für Frau Marianne Brunner

FWG

Dr. Peter Leydecker

FDP

Jochen Silbernagel

Vertretung für Herrn Otto Pfaffmann

UBFL

Dr. Gertraud Migl

Vorsitzender



Hans-Dieter Schlimmer

Berichterstatter

Ralf Bernhard

Michael Götz

Christoph Kamplade

Mark Kieser

Juliane Letz

Jörg Seitz

Sonstige

Carina Treitz

Schriftführer/in

Marlen Müller

Entschuldigt

Bündnis 90/Die Grünen

Marianne Brunner

FDP

Otto Pfaffmann

Leben in Landau

Aydin Tas



Zu dieser Sitzung war unter gleichzeitiger Bekanntgabe der Tagesordnung ordnungsgemäß eingeladen worden.

Damit bestand folgende Tagesordnung:

T a g e s o r d n u n g

Ö f f e n t l i c h e S i t z u n g

1. Einwohnerfragestunde
2. Sachstand bezahlbarer und sozialer Wohnungsbau in Landau
- 2.1. Antrag der CDU-Stadtratsfraktion; Sozialer Wohnungsbau
Vorlage: 100/109/2013
3. Bauablauf des Theodor - Heuss - Platzes
Vorlage: 660/070/2013
4. Verschiedenes



Öffentliche Sitzung



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)

Einwohnerfragestunde

Es wurden keine Fragen der anwesenden Einwohner gestellt.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

Sachstand bezahlbarer und sozialer Wohnungsbau in Landau

Zu Beginn des Tagesordnungspunktes merkte Ratsmitglied Frau Dr. Migl an, dass die UBFL-Stadtratsfraktion bereits im Januar einen Antrag zu diesem Thema gestellt hatte und war nun irritiert darüber, dass dieser nur oberflächlich auf der Tagesordnung stand. Sie bat darum, dies im kommenden Stadtrat nachzuholen.

Der Vorsitzende versicherte, dass er damit niemanden benachteiligen wollte. Er erklärte, da der Antrag damals bereits im Stadtrat auf der Tagesordnung stand, habe man diesen heute nur nochmals zur Erinnerung an das Thema aufgeführt. Zum Thema sozialer Wohnungsbau ging jedoch ganz aktuell ein Antrag der CDU-Stadtratsfraktion ein, welcher noch nirgends behandelt wurde, deshalb habe man diesen heute wörtlich auf die Tagesordnung genommen.

Dann führte der Vorsitzende ins Thema ein. Er informierte die Mitglieder des Bauausschusses, dass man in dieser Sitzung noch keine endgültige Lösung vorlegen kann, da man bei der Verwaltung erkannt habe, dass dies mindestens in den nächsten 20 Jahren eine Daueraufgabe bleiben wird, so wie es in den letzten Jahrzehnten auch der Fall war. Es wurden in den letzten Jahren allein 825 Wohnungen im niedrigen und mittleren Segment geschaffen. Dies wollte er nochmals in Erinnerung rufen.

Danach erläuterten der Vorsitzende, Herr Kamplade als auch Herr Götz detailliert die Beamerpräsentation zum Thema, welche den Bauausschussmitgliedern im Nachhinein zugesandt wurde.

Herr Kamplade berichtete den aktuellen Tagesbericht über dieses Thema in der Rheinpfalz, hier wurden von der Verwaltung versehentlich Angaben falsch dargestellt. Es gibt in Landau insgesamt 675 Sozialwohnungen. Die 414 Wohnungen, welche im Presseartikel dargestellt wurden, beziehen sich lediglich auf die, wo die Bindungsfristen der geförderten Wohnungen bis zum Jahr 2020 auslaufen. Er erklärte, dass die Eigentümer, nach Ablauf dieser Bindungen (Miet- oder Belegungsbindung) die Wohnungen wieder frei auf dem Markt vermieten können.

Herr Götz erläuterte die Vor- und Nachteile bei der Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft und erklärte anhand eines Rechenbeispiels wie enorm der Kostenaufwand bei einem Neubau oder einem Ankauf von Wohnungen wäre. Außerdem handele es sich um ein eher unflexibles Instrument, das kurzfristig keine Besserung bewirken könne.

Der Vorsitzende stellte als vorläufiges Fazit dar, dass eine direkte Einflussnahme aktuell aus den von Herrn Götz genannten Gründen sehr schwierig ist. Das hohe finanzielle Risiko ist derzeit nicht vertretbar vor dem Hintergrund mehrerer laufender entwicklungspolitischer Herausforderungen mit finanziellen Risiken (Schulsanierung, Sporthallen, Konversion, LGS usw.). Er machte aber auch deutlich, dass sich die Stadt dieser Problematik auf jeden Fall stellen wird. Er erläuterte in diesem Zusammenhang die nächsten Schritte, die man tätigen wird und sicherte den Mitglieder des Bauausschusses zu, dass dieses Thema mindestens zweimal im Jahr auch in diesem Gremium auf der Tagesordnung stehen wird.

Ratsmitglied Herr Dr. Kopf war der Meinung, dass man dieses Thema auch im Sozialausschuss beraten sollte. Weiter monierte er, dass es keinen aktuellen amtlichen Mietspiegel für die Stadt Landau gibt. Er wollte wissen, ob man den gesamten Überblick über den niedrig preisigen Wohnraum in Landau habe. Nicht nur was den sozialen Wohnraum angeht.

Herr Götz informierte, dass es einen Mietspiegel vom Deutschen Mieterbund gibt, der die Stadt Landau, Gernersheim und Neustadt an der Weinstraße erfasst. Einen konkreten Überblick über alle Mietwohnen in Landau hat Stadt Landau leider nicht.



Herr Dr. Kopf ist sich nicht sicher ob eine indirekte Steuerung was bringe, da es in der Vergangenheit bereits die Möglichkeit für Bürger gab, Grundstücke oder Wohnungen anzukaufen und billigen Mietwohnraum zu schaffen. Er fragte ob gezielte Vergabe stadteigener Grundstücke so sinnvoll wäre.

Der Vorsitzende als auch Herr Kamplade erklärten, dass die indirekte Steuerung natürlich nur dann gut laufe, wenn der Rahmen stimme. Heute sind die Konditionen leider nicht mehr so attraktiv wie vor einigen Jahren, da der Investitionsdruck auf dem Wohnungsmarkt hoch ist und Förderoptionen für bezahlbaren Wohnraum wenig attraktiv sind. Fakt ist, dass die Stadt bisher immer zum Verkehrswert oder deutlich über dem Verkehrswert verkauft habe, das heißt jeder Investor musste sich auf dem freien Markt behaupten. Dadurch wurden vielleicht auch einige Investoren, die in solchen Bereichen investieren wollten, abgeschreckt. Es ist zu hinterfragen, ob man diese Vergabep Praxis vor dem Hintergrund der aktuellen Diskussion verändern sollte. Das hätte zwar Einbußen beim Grundstücksverkauf zur Folge, der gesellschaftliche Mehrwert würde dies aber –von der richtigen Stelle eingesetzt- mehr als ausgleichen.

Ratsmitglied Herr Lerch bekräftigte, dass anhand der Präsentation schon deutlich erkennbar ist, dass Bedarf da ist. Da nützte auch kein Mietspiegel was. Er bestätigte die Vorgehensweise der Stadtverwaltung.

Ratsmitglied Herr Herdel schlug vor, von Privatleuten zum Beispiel Einliegerwohnungen zu kaufen um diese dann entsprechend vermieten zu können.

Herr Dr. Leydecker fügte hinzu, dass in Zukunft auch viele Wohnungen oder Häuser von älteren, alleinstehenden Personen sicher auch leer stehen werden. Man sollte in Erfahrung bringen wie viel Wohnungen in Zukunft frei werden, bevor man für viel Geld kauft oder baut.

Der Vorsitzende machte klar, dass man hierzu konkret keine Aussagen treffen kann. Tendenzaussagen wurden bereits bei der Baulandstrategie gegeben.

Herr Kamplade ergänzte, dass man unter Berücksichtigung aller Kriterien und trotz der Altersstruktur, bis mindestens 2030 Bedarf an Neubauten haben wird. Und der Schwerpunkt dieses Neubaubedarfes wird sicherlich, neben dem bezahlbaren Wohnraum auch immer mehr der altersgerechte und barrierearme Wohnraum sein.

Ratsmitglied Herr Silbernagel war ebenfalls der Meinung, dass die Stadt für eine direkte Einflussnahme im Moment nicht gewappnet ist. Seiner Meinung nach sollte man auch eher private, bauwillige Personen ansprechen.

Ratsmitglied Frau Dr. Migl fragte verärgert, warum man in dieser Sitzung nicht konkreter wurde. Sie erläuterte nochmals die Anträge der UBFL-Stadtratsfraktion, wo konkrete Vorschläge gemacht wurden. Sie befürchtete, dass man durch die Ausschreibungen im Wohnpark unter Zeitdruck komme. Manche Faktoren müssten in der Ausschreibung sicher auch enthalten sein. Man dürfe hier nicht die Gelegenheit verpassen.

Der Vorsitzende machte deutlich, dass Überstürzung auch der falsche Weg sein kann. Davor muss er als Finanzdezernent warnen. Diese Herausforderung ist auch in einem Jahr nicht gelöst wenn die Stadt sich beeilt. Der soziale Wohnungsbau wird in den nächsten 20 Jahren eine Daueraufgabe bleiben. Erst wenn die Risiken abschätzbar sind und einige bewältigt wurden ist die Stadt bereit direkt Einfluss zu nehmen. Den Vorschlag der UBFL-Stadtratsfraktion, 10% der Flächen des Wohnparks „Am Ebenberg“ dem sozialen Wohnungsraum zur Verfügung zu stellen, kann er nicht befürworten.

Ratsmitglied Herr Lerch fragte, wann die nächste Vermarktungstranche für die Gebäude an der Cornichonstraße ansteht. Er ist der Meinung, dass man dort eine deutlich messbare Komponente für den sozialen Wohnungsbau einbringen soll. Dies werde auf dem Markt eine große Resonanz finden, so



dass weiterhin die Chance besteht, dass dies sogar kostenneutral für die Stadt sein könnte. Er bittet die Verwaltung, dies konkret zu nennen, in welcher Gewichtung eine solche Komponente eingebracht werden kann.

Herr Kamplade informierte, wenn die Vermarktung der insgesamt 30.000 m² großen Fläche, die aktuell noch bis zum 30. Oktober 2013 läuft, abgeschlossen ist und man klarer sehen kann, kann man die Gesamtsituation sehr viel deutlicher und konkreter darstellen. Im Jahr 2014 werde man mit weiteren Flächen in die Vermarktung gehen. Dann wird man auch gerne Vorschläge unterbreiten, wie man das Kriterium „bezahlbarer Wohnraum“ gewichten kann und mit welchem Preisunterschied diese Grundstücke verkauft werden könnten. Hierzu sollten aber die Erfahrungen aus der laufenden Ausschreibung mit einfließen.

Der Vorsitzende ergänzte, dass man deshalb bereits im Vorfeld schon mit den möglichen Investoren Gespräche führen wird, um einschätzen zu können ob dies auch dort ein interessantes Thema ist.

Ratsmitglied Frau Dr. Migl meinte, dass man die Vorteile der sozialen Wohnraumförderung für mögliche Vermieter noch mal genauer darstellen müsste.

Ratmitglied Herr Herdel fragte, was konkret dagegen spreche, wenn vom Gebäudemanagement ein oder zwei Blöcke in der Cornichonstraße hergerichtet werden und man diese dem sozialen Wohnraum zur Verfügung stellt.

Der Vorsitzende wiederholte, dass sich dies im Moment nur mit hohem Risiko rechnen würde und dieses Risiko könne man zur Zeit nicht eingehen.

Ratsmitglied Herr Dr. Kopf knüpfte daran an. Wenn die Stadt selbst betreibe, wäre dies natürlich am effektivsten. Als Zukunftsoption sollte man dies nicht aus der Hand geben. So wie die Stadt dies jetzt plane, mit einem breit angelegten Konzept, sei er zufrieden und so könne man auf jeden Fall in die Zukunft gehen.

Der Vorsitzende versicherte zum Schluss nochmals, dass man nun im nächsten Schritt Gespräche mit den Gesellschaften, wo die Bindungsfristen auslaufen, führen werde und mögliche Interessenten befrage.

Ratsmitglied Frau Dr. Migl fügte hinzu, dass man durchaus aber auch schauen soll, wo weitere Optionsflächen für den Sozialen Wohnungsbau wären.

Der Vorsitzende bestätigte, dass man diesen Schritt auch gehen werde. Er bedankte sich bei allen beteiligten für die Arbeit und versicherte, dass man in einer der kommenden Sitzungen wieder berichteten werde.

Die Mitglieder des Bauausschusses nahmen diese Informationen zur Kenntnis.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2.1. (öffentlich)

Antrag der CDU-Stadtratsfraktion; Sozialer Wohnungsbau

Der Antrag wurde unter Tagesordnungspunkt 2 beraten.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3. (öffentlich)

Bauablauf des Theodor - Heuss - Platzes

Der Vorsitzende erläuterte die Informationsvorlage der Abteilung Straße vom 08.10.2013, welche der Niederschrift als Anlage beigefügt ist.

Herr Bernhard erläuterte anhand einer Power-Point-Präsentation, aus welchen Gründen der Bauablaufplan des Theodor-Heuss-Platzes angepasst werden musste. Zudem stellte er die von Herrn Oberbürgermeister Schlimmer vorgeschlagenen Planänderungen vor.

Ratsmitglied Herr Eichhorn befürchtete, dass die Pflege der Grünflächen auf dem Platz viel Arbeit und Kosten verursachen könnte.

Der Vorsitzende informierte, dass man gerade aus diesen Gründen sich für Gräser, die kaum Pflege benötigen, entschieden habe.

Die Mitglieder des Bauausschusses nahmen diese Informationen zur Kenntnis.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 4. (öffentlich)

Verschiedenes

Information zum Workshop der Baugemeinschaften am 21.09.2013

Herr Kamplade informierte, dass bei dem Workshop am 21.09.2013 8 von 12 Baugruppen, die derzeit im Wohnpark „Am Ebenberg“ planen, anwesend waren. Ziel der Veranstaltung war, insbesondere das Thema nachbarschaftliche Gestaltung der öffentlichen Räume gemeinsam zu besprechen, da man beobachtet hatte, dass die gestalterischen Planungen oftmals nicht ins Bild zum Nachbargrundstück passten. Die Gruppen haben nun verschiedene Arbeitsaufträge erhalten und man wird sie, trotz des enormen Zeitaufwandes, weiterhin begleitend moderieren. Er kann jetzt noch nicht signalisieren, ob alles so realisiert wird, man ist aber auf gutem Weg.

Beleuchtung in der Trappengasse

Ratsmitglied Herr Scharharg fragte, wie weit man mit den Arbeiten der Beleuchtungskörper in der Trappengasse ist. Er habe gehört, dass diese schon vorrätig im Bauhof liegen.

Herr Bernhard informierte, dass man das Beleuchtungskabel mit dem Ausbau bereits verlegt habe. Die Erneuerung habe man jedoch nicht als Einzelmaßnahme, sondern im Rahmen der kompletten energetischen Erneuerung in den kommenden vier Jahren vorgesehen. Die Beleuchtungskörper beim Bauhof sind nicht speziell für die Trappengasse gedacht, sondern generell als Ersatzlampen.

Verkehrsberuhigte Maßnahme in der Schneiderstraße

Ratsmitglied Herr Scheid wollte wissen, wie es mit der Verkehrsführung in der Schneiderstraße während der Kanalbauarbeiten aussehe.

Herr Bernhard erklärte, dass der Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau eine größere Kanalbaumaßnahme plane. Die Verkehrsführung während der Bautätigkeit wird im Januar mit allen Beteiligten abgestimmt.

Parkplatzsituation östlich des Hauptbahnhofes

Ratsmitglied Herr Lerch fragte wie es mit der Überlegung von zusätzlichen Parkflächen östlich des Hauptbahnhofes aussehe.

Herr Bernhard informierte, dass nach Forderung des Landesrechnungshofes der Park & Ride Parkplatz in zwei Bauabschnitten gebaut werden müsse. Zum Bau des zweiten Abschnittes muss dem Fördergeber und dem Landesrechnungshof nachgewiesen werden, dass der Platz auch nur von Park & Ride Nutzer ausgelastet ist (Bahnfahrern etc.). Wenn man zu verschiedenen Tages- und Nachtzeiten die Auslastung betrachtet, scheint sich dies auch so zu bestätigen. Man wird im Rahmen der Haushaltsberatungen Gelder für den zweiten Bauabschnitt vorschlagen und den Förderantrag vorbereiten.

Verschiebung von Tagesordnungspunkt 7 der nichtöffentlichen Sitzung in die öffentliche ?

Ratsmitglied Frau Dr. Migl fragte, warum man den städtebaulichen Vertrag (TOP 7 der nichtöffentlichen Sitzung) nicht in der öffentlichen Sitzung berate.



Nach Prüfung wurde festgestellt, dass in dieser Sitzungsvorlage keine Punkte genannt wurden, die der Öffentlichkeit hätten verschwiegen werden müssen. Man hat diese Sitzungsvorlage demnach nochmals in der öffentlichen Sitzung des Hauptausschusses behandelt.



Die Niederschrift über die 40. Sitzung des Bauausschusses der Stadt Landau in der Pfalz am 22.10.2013 umfasst 14 Teilprotokolle. Sie enthält die fortlaufend nummerierten Blätter 1 bis

Vorsitzender

Hans-Dieter Schlimmer
Oberbürgermeister

Schriftführerin

Marlen Müller