Stadt Landau in der Pfalz

Sitzungsvorlage
610/267/2014

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 13.02.2014	Aktenzeichen: 610 St 4		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	17.02.2014	Vorberatung	
Stadtrat	25.02.2014	Entscheidung	

Betreff:

Schaffung von preiswertem Wohnraum in Landau –
Strategie und weitere Vorgehensweise

Beschlussvorschlag:

1.) Der Stadtrat der Stadt Landau stimmt der in der Vorlage dargestellten Vorgehensweise zur Schaffung von preiswertem Wohnraum in Landau zu.

2.) Der Stadtrat der Stadt Landau stimmt der Reservierung des Baufeldes Nr. 10 der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau Süd“ im „Wohnpark Am Ebenberg“ (siehe Anlage 3) für die Umsetzung von preiswertem Wohnraum in der kommenden Vermarktungstranche zu. Bei zukünftigem Bedarf werden weitere Baufelder im „Wohnpark Am Ebenberg“ bzw. im Anpassungsbereich der Konversionsmaßnahme in der östlichen Südstadt zur Verfügung gestellt.

Begründung:
In Landau führte die auf Bundesebene laufende Diskussion zu mehreren Anträgen seitens der Fraktionen zu Beginn des Jahres 2013, die im Stadtrat am 29.01.13 und im Bauausschuss am 22.10.13 und 04.02.14 folgendermaßen behandelt wurden: Die SPD-Fraktion brachte den Antrag ein, Maßnahmen zu ergreifen, die der Schaffung von sozialem Wohnraum in Landau dienen. Die Fraktion der UBFL konkretisierte die Forderung mit dem Vorschlag, 10% des neu zu schaffenden Wohnraums im „Wohnpark Am Ebenberg“ für sozialen Wohnungsbau auszuweisen. Als Alternative wurde eine „Reservierung“ eines der Baufelder im Wohnpark für sozialen Wohnungsbau vorgeschlagen. Die CDU-Fraktion beantragte die Aufnahme des Kriteriums „sozialer Wohnungsbau“ in die Vergabeanforderungen der Grundstücksvermarktung im „Wohnpark Am Ebenberg“ und schlug konkret die Nutzung eines Bestandsgebäudes für sozialen Wohnungsbau vor. Übereinstimmend wurde in den Gremien der Bedarf an preiswertem Wohnraum in Landau gesehen. Es erfolgte eine Diskussion und Beratung im Bauausschuss. Im Folgenden wird das Ergebnis der bisherigen Beratungen dargestellt und zur Grundlage für eine Entscheidung der weiteren Vorgehensweise vorgelegt:

Herausforderung und Erfordernisse
Stadträumlich muss insbesondere der Bereich sozialer Wohnungsbau sensibel in den Stadtkörper eingepflegt werden, um Segregationstendenzen entgegen zu wirken. Grundsätzlich sind im Quartier und großteils auch im Gebäude gemischte Wohnformen zu bevorzugen, da diese gute Voraussetzung für langfristig funktionierende Stadtquartiere bieten. Erforderlich sind Strategien, die die örtliche und zeitliche Verteilung in der Stadt beobachten und steuern können. Die Instrumente müssen flexibel auf Tendenzen im Wohnungsmarkt reagieren können.

Steuerungsmöglichkeiten

Grundsätzlich stehen der Kommune sowie privaten Grundeigentümern die Regelungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) zur Verfügung über das mittels Bindungsfristen von 15-20 Jahren, Mieten von unter 5,10 €/m² bzw. 5,40 €/m² gesichert werden können. Diese Förderung unterstützt aber zunächst nur die Bedürftigen, die auf sozialen Wohnungsbau angewiesen sind.
Das Landeswohnraumförderungsgesetz wurde im vergangenen Jahr novelliert und ist am 01.01.2014 in Kraft getreten. Die wesentlichen Änderungen bestehen

- in der Anerkennung regionaler Unterschiede bei der Schaffung von sozialem Wohnraum,
- bei der Ermöglichung von Kooperationen zwischen Land, Kommune und der Bauwirtschaft und
- bei der Erweiterung der Bestimmungen zur Belegungs- und Mietbindung.

Darüber hinaus formuliert das neue Landeswohnraumförderungsgesetz eine klare Aufgabenteilung zwischen Land und Kommunen. Das Land trägt die Verantwortung für Rechts- und Förderinstrumente und die Kommunen sind im Rahmen ihrer Baulandpolitik gefragt, eine entsprechende Entwicklung zu fördern.

Die Kommunen haben darüber hinaus weitere Möglichkeiten der direkten Einflussnahme:

- Baukosten- oder Zinszuschüsse zur Reduzierung der Finanzierungsbelastung
- Kommunale Förderprogramme
- Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft

Da es sich um „freiwillige Leistungen“ der Kommune handelt, sprechen in Landau derzeit haushaltsrechtliche Vorschriften gegen eine aktive Förderung durch die Stadt in Form von Zuschüssen. Außerdem wird zum jetzigen Zeitpunkt von einer stadteigenen Wohnungsbaugesellschaft abgesehen, da zum einen mit einer derartigen Einflussnahme keine kurzfristigen Erfolge erzielt werden können. Zum anderen sind damit zahlreiche Risiken insbesondere durch nicht vorhersehbare Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt, die bei jeder Investitionsentscheidung bedacht werden müssen, verbunden.

Betrachtet man die Möglichkeiten indirekter Einflussnahme (siehe Folien der Anlage 1 und 2), kann festgehalten werden, dass in der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau Süd“ nahezu alle Voraussetzungen erfüllt werden können. Dies sind:

- Schaffung von Planungsrecht – Allgemeines und Besonderes Städtebaurecht (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme)
- Vergabe von stadteigenen Grundstücken auf Grundlage noch zu definierender Kriterien
- (nicht finanzielle) Unterstützung von genossenschaftlichen Wohnprojekten

In der Entwicklungsmaßnahme gelten die strengen Regelungen des besonderen Städtebaurechts. Darüber hinaus befinden sich die Grundstücke im Eigentum der DSK (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG) als Entwicklungsträger und Treuhänder der Stadt Landau. Über entsprechende Grundstücksveräußerungsverfahren kann somit eine entsprechende Entwicklung im Bereich des preiswerten Wohnungsbaus sichergestellt werden.

Inwieweit eine indirekte Einflussnahme auf den Wohnungsmarkt mit den dargestellten Instrumenten tatsächlich Investitionsentscheidungen Privater im Bereich des bezahlbaren Mietwohnungsbaus befördert, bleibt abzuwarten. Jedoch signalisierten Vertreter von Investoren/ Bauträgern in einem

ersten Gespräch am 06.12.13, dass die Schaffung von preiswertem Wohnraum mit einer Miete von 6,30 – 6,50 Euro/m² wirtschaftlich tragfähig ist.

Im „Wohnpark Am Ebenberg“ könnte die Stadt das an der Cornichonstraße befindliche Baufeld 10 in der kommenden Vermarktungstranche mit speziellen Kriterien versehen (siehe Anlage 2). Hier wäre zudem eine Kombination von Bestandsgebäuden und Neubau möglich. Die möglichen Kriterien werden in Anlage 2 benannt, sind aber noch nicht abschließend. Mit dem Beschluss zur Einleitung des Grundstücksveräußerungsverfahrens wird die Verwaltung einen abschließenden Vorschlag der Vergabekriterien unterbreiten. Ziel sollte es sein, soziale und städtebaulich-architektonische Kriterien gleichberechtigt zu behandeln, um eine Einfügung in den Stadtkörper – wie anfangs erläutert – zu gewährleisten. Vorgeschlagen wird ferner, den Grundstückspreis zu Beginn des Ausschreibungsverfahrens als Festpreis bekannt zu geben, damit dem Ziel der Bodenpreisdämpfung in der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entsprochen wird.

Neben diesem konkreten Angebot sollte das Ziel - auf gesamtstädtischer Ebene gedacht - Eingang in die weiteren stadtentwicklungspolitischen Planungen und Entscheidungen finden. Dies kann sich in einem kommunalen Wohnraumkonzept oder quartiersbezogenen Handlungskonzepten wiederspiegeln. Dabei sollten andere der o. g. Instrumente auf ihre rechtliche Umsetzbarkeit und Folgen geprüft werden.
Gleichzeitig hat sich gezeigt, dass die Einbeziehung der privaten Bauwirtschaft in Form „runder Tische“ (Gespräch am 06.12.2013) oder gezielter Bauberatung als ein weiteres wirksames Instrument darstellt, auf das auch in Zukunft nicht verzichtet werden sollte.

Darüber hinaus sollte der Teilraum des Wohnungsmarktes in den nächsten Jahren beobachtet werden. Wie verändern sich die laufenden Mietpreisbindungen bei bereits bestehendem sozialem Wohnraum? Welche Auswirkungen zeigt das neue Landeswohnraumförderungsgesetz. Wie entwickelt sich der preiswerte Wohnraum im Wohnpark? Welche allgemeinen Tendenzen zeigt der Wohnungsmarkt in der Gesamtstadt? Sind Umverteilungen zu beobachten?
Auf Basis dieser Erkenntnisse sollte dann zielgerichtet entschieden werden, Wo und in welcher Form Handlungs- bzw. Unterstützungsbedarf der Stadt besteht. Zeigt sich diese Vorgehensweise als erfolgreich und spricht die weitere Wohnungsmarktentwicklung danach immer noch für eine Intensivierung des Angebotes im Wohnpark, können weitere Grundstücke auf diese Weise bereitgestellt werden.

Insgesamt sollte es somit Ziel der Stadt Landau sein, sich nicht aktiv als Akteur am Wohnungsmarkt zu platzieren, sondern vielmehr als Lenker, Rahmengeber und Berater der privaten Wohnungswirtschaft in Zukunft zur Seite zu stehen, um die Daueraufgabe der Schaffung von preiswertem Wohnraum in Landau zu steuern.

<u>Anlagen:</u>

Anlage 1: Präsentation der Verwaltung in der Sitzung des Bauausschusses am 22.10.13
Anlage 2: Präsentation der Verwaltung in der Sitzung des Bauausschusses am 04.02.14
Anlage 3: Übersichtslageplan des „Wohnpark Am Ebenberg“ mit Markierung des Baufeld Nr. 10

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung
Jugendamt
Sozialamt
Gebäudemanagement
BGM

Schlusszeichnung: